allabrf.se

Årsredovisningen för

HSB:s bostadsrättsförening

Midgård i Boden

Org.nr 798500-1333

Räkenskapsåret

2014-01-01—2014-12-31

allabrf.se

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Midgård i Boden, 798500-1333 får härmed avge årsredovisning för 2014.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens byggnader är belägna i kv Boden 55:3 - 8 i Bodens kommun med adresser Jakobsgatan 3, 5, 7, 9, 11 och 13. Marken innehas med tomträtt. Husen färdigställdes år 1978 för en sammanlagd produktionskostnad av 10 728 000 kronor.
Föreningen har sitt säte i Bodens kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Norrbotten. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	*Antal*	*Yta m2*
3 rum och kök	42	3 465
4 rum och kök	7	707
Bostäder	49	4 172
Garageplatser	50	

Underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Utfört underhåll och investeringar

1996	Ombyggnad husgavlar
2004	Ombyggnad fönster
2004	Bredband
2008-2009	Ommålning av samliga fasader
2009	Ombyggnad bastu, 1/3 av garageportarna utbytta
2010	Nytt hobbyrum, 1/3 av garageportarna utbytta
2011	1/3 av garageportarna utbytta
2011	Ombyggnad av genomfartsväg
2012	Reparation asfaltytor 50% av området, reparation dagvattenbrunnar, OVK-mätning
2013	Ombyggnad ventilation i relax- och tvättstugeavd, staketstolpar bortmonterade, ombyggnad sandlådor, byte 4 termostater
2014	Reparation asfaltytor vid hus 3 och 5

allabrf.se

Not 5 Personalkostnader

	2014	*2013*
Föreningen har inga anställda		
Vicevärd har varit Henry Lindström		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Kostnader för förtroendevalda		
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	57 250	54 200
Vicevärd	108 150	108 150
Bilersättningar	-	866
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 100	2 100
Sociala kostnader förtroendevalda	50 324	50 644
Möteskostnader inkl årsstämma	1 341	2 919
Utbildning	1 250	7 500
	220 415	226 379
Kostnader för fastighetsskötsel		
Löner för fastighetsskötsel	-	11 000
Sociala kostnader	-	2 186
Pensionskostnader	267	916
Övriga personalkostnader	-	286
	220 682	**240 767**

Not 6 Avskrivningar

	2014	*2013*
Byggnader	199 776	384 133
Inventarier	8 151	12 146
	207 927	**396 279**

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014	*2013*
Ränteintäkter transaktionskonto	4 241	18 635
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	16 304	4 417
Övriga ränteintäkter	38	75
Summa	**20 583**	**23 127**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014	*2013*
Tomträttsavgäld	104 040	104 040
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	196 128	221 389
Övriga finansiella kostnader	143	117
Summa	**300 311**	**325 546**

Not 9 Byggnader

	2014-12-31	*2013-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 420 493	12 420 493
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	12 420 493	12 420 493
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 486 890	-4 102 757
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-199 776	-384 133
Summa ackumulerade avskrivningar	-4 686 666	-4 486 890
Redovisat värde vid årets slut	**7 733 827**	**7 933 603**

allabrf.se

Taxeringsvärde byggnader:	9 198 000	9 198 000
Taxeringsvärde mark med tomträtt:	3 528 000	3 528 000

Not 10 Inventarier

	2014-12-31	*2013-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	129 319	123 506
Årets anskaffningar	-	5 813
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	**129 319**	**129 319**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-100 698	-88 552
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-8 151	-12 146
Summa ackumulerade avskrivningar	**-108 849**	**-100 698**
Planenligt restvärde vid årets slut	**20 470**	**28 621**

Not 11 Övriga fordringar

	2014-12-31	*2013-12-31*
Skattekonto	10	27
	10	**27**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	*2013-12-31*
Ränteintäkter	-	4 417
Tomträttsavgäld	26 010	26 010
Bredband	12 250	12 250
BDTV	6 100	6 100
Försäkringar	28 463	27 351
	72 823	**76 128**

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	**Bokfört värde**	**Bokfört värde**
Fastränteko nto Swedbank 131111-140211	1,59%	0	2 000 000
		0	**2 000 000**

Not 14 Kassa och bank

	2014-12-31	*2013-12-31*
Företagskonto Swedbank	76	2 930
	76	**2 930**

Not 15 Eget kapital

	Insatser och upplåtelseavgift	*Yttre underhållsfond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	730 500	535 331	1 570 122	489 364
Disposition enl årsstämmobeslut		454 306	35 058	-489 364
Årets resultat				190 214
Vid årets slut	**730 500**	**989 637**	**1 605 180**	**190 214**

ED

allabrf.se

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	*Ränta*	*2014-12-31*	*2013-12-31*
SBAB	2014-05-05	2,58%	-	309 804
SBAB	2014-05-08	2,58%	-	928 397
SBAB	2014-11-05	4,45%	-	317 622
Nordea	Rörlig	2,72%	1 740 000	1 780 000
Nordea	Rörlig	2,87%	1 829 052	1 914 644
Nordea	2015-05-20	3,75%	411 750	420 750
Nordea	2015-08-19	4%	889 200	912 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-157 392	-329 297
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			**4 712 610**	**6 253 920**
Genomsnittsränta vid årets utgång			3,28%	3,52%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			629 568	1 421 404
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			4 083 042	4 832 516
			4 712 610	**6 253 920**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	*2013-12-31*
Kortfristig del avlångfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	157 392	329 297
	157 392	**329 297**

Not 18 Övriga skulder

	2014-12-31	*2013-12-31*
Personalens källskatt	21 323	20 115
Upplupna arbetsgivaravgifter	19 171	19 457
Löneskatt	-	19
	40 494	**39 591**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	*2013-12-31*
Räntor	7 661	7 942
Förutbetalda avgifter/hyror	211 236	188 133
Borevision	8 090	7 910
El	9 473	9 490
Fjärrvärme	120 817	-
Snöröjning	26 000	26 000
	383 277	**239 475**

EB

allabrf.se

Boden 2015-04-16

Astrid Sundström Lindström

Ingela Eriksson

Anna-Greta Wallmark

Ida Jonsson

Inger Wasikkaoja

Leo Olsson

Henry Lindström

Maud Ronnebo

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2015-04-27

Ann-Mari Boman
Av föreningen vald revisor

Johanna Sandberg Rova
Auktoriserad revisor
KPMG AB, av BoRevision
förordnat revisionsbolag

allabrf.se

Ordlista

Anläggningstillgång
Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk inom föreningen. Tillgångarnas värde bör täcka de långfristiga skulderna och eget kapital. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev mark och byggnader. Finansiella anläggnings-tillgångar kan vara värdepapper mm med löptid överstigande ett år.

Avräkning HSB Norr ek. f.
Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Norr. HSB Norr betalar ränta till föreningen på dessa medel.

Avskrivningar
Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Avskrivning görs för att fördela kostnader över flera år.

Balanserat resultat
Föreningens samlade vinst/förlust över åren. När saldot blir negativt uppstår en ansamlad förlust.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning i tillgångar och skulder. Tillgångar är själva byggnaderna, mark, kund- och hyresfordringar, kassa och pengar som finns på banken. Skulderna är till största delen lån på fastigheten.

Eget kapital
Insatser som betalades vid föreningens bildande tillsammans med yttre underhållsfond, upplåtelseavgifter och föreningens genom åren ansamlade vinster/förluster bildar föreningens eget kapital.

Fond för inre underhåll
Lägenheternas samlade innehav för inre underhåll. Pengarna som finns i fonden och tas från föreningens kassa tillhör lägenheten och innehavaren får disponera medel ur fonden för underhåll/förbättringar i lägenheten.

Fond för yttre underhåll
Fonden för yttre underhåll består av ansamlade vinster öronmärkta för att täcka framtida kostnader för underhåll. Avsättningen till fonden föreslås av styrelsen vilken grundar sig på föreningens underhållsplan. Dispositionen (det stämman, på styrelsens förslag, beslutar att lyfta från fonden) bör motsvara årets underhållskostnad. Styrelsens förslag godkänns/avslås av stämman.

Fordringar
Fordringar delas upp på långfristiga och kortfristiga. Kortfristiga fordringar förfaller inom ett år medan långfristiga förfaller efter mer än ett år. Exempelvis kundfordringar och hyresfordringar som avser kundfakturor respektive obetalda hyror.

Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter
Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år respektive intäkter som härrör till räkenskaps-året men ännu ej bokförts.

Inventarier
Objekt som inte är fast förankrat i byggnaden, t ex gräsklippare, möbler mm där inte kostnaden tas direkt utan beloppet skrivs av under 5 år.

Kortfristiga skulder
Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Kortfristig del av långfristiga skulder
Nästa års amortering av fastighetslån är kortfristig del eftersom den skall betalas inom ett år medan skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare benämns långfristig skuld.

Likviditet
Föreningens betalningsberedskap på kort sikt. Likviditet är omsättningstillgångarna i förhållandet till kortfristiga skulder. Om omsättnings-tillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120-150%.

Omsättningstillgång
Tillgång som inte är anläggningstillgång, för kortvarigt bruk, dvs mindre än ett år.

Resultaträkning
Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. När intäkter och kostnader summeras uppkommer ett överskott eller underskott, vilket blir årets resultat.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Soliditet betecknas som eget kapital i förhållande till det totala kapitalet.

Ställda säkerheter/Ansvarsförbindelser
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar/pantbrev, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Ansvarsförbindelser kan vara garantier där åtaganden inte alltid måste infrias.

Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter
Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura inte erhållits per bokslutsdagen resp intäkter t ex hyror som betalats före årsskiftet men avser nästa år.

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Midgård, org. nr 798500-1333

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Midgård för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Midgårds finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Midgård för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Boden den 27/4 2015

Johanna Sandberg Rova
Auktoriserad revisor
KPMG AB, av BoRevision
AB förordnat revisionsbolag

Ann-Mari Boman
Av föreningen vald revisor

allabrf.se

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Reparation av asfaltytor inom området har påbörjats under året och skall färdigställas under 2015.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2014-05-19. Vid besikningen framkom att garagets ytterväggar behövde ågärdas vilket kommer att göras under 2015. Lekparken behövde certifierias vilket gjordes under sommaren 2014. Dagvattenbrunnar behövde åtgärdas vilket gjordes hösten 2014.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av vaktmästare och vicevärd och städningen av gemensamma utrymmen har utförts av styrelsen. Den yttre städningen har utförts av medlemmarna själva.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Under 2015 planerar styrelsen projektering av ny sopboda.

Planerade åtgärder ska finansieras med likvida medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2013-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2015 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 559 kr/m^2 bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 870 002 kr. Under året har föreningen amorterat 1 713 215 kr då föreningens likviditet medgav det, men framförallt för att tanken var att förändra pantbrevsbilden då pantbreven ligger per fastighet.
Efter kontakter med nuvarande långivare Nordea, kommer föreningen inte att förändra nuvarande säkerheter utan obelånade pantbrev kan användas vid ev upptagande av nya lån.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Astrid Sundström Lindström	ordförande
Ingela Eriksson	vice ordförande
Anna-Greta Wallmark	sekreterare
Ida Jonsson	ledamot
Leo Olsson	ledamot
Henry Lindström	ledamot
Inger Wasikkaoja	ledamot
Maud Ronnebo	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Astrid Sundström Lindström, Leo Olsson och Henry Lindström.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Astrid Sundström Lindström, Ingela Eriksson, Anna-Greta Wallmark och Leo Olsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ann-Mari Boman med Karina Hansson som suppleant, valda av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB, vilka förordnat KPMG AB till revisorer.

Valberedning

Valberedningen har varit Ann-Charlotte Jansson, Anja Salomonsson och Terttu Drugge med Ann-Charlotte Jansson som sammankallande. EB

allabrf.se

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Astrid Sundström Lindström samt Ingela Eriksson som suppleant.

Studie och fritidsverksamhet

Leo Olsson arrangerade en numera traditionsenlig bussresa till Haparanda.
Ingela Eriksson och Inger Wasikkaoja ordnade ett uppskattat andventfika.
Trädgårdsgruppen har fortsatt att plantera, utplacera och sköta om sommarblommor på gården.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-27. Vid stämman deltog 18 medlemmar.

Väsentliga avtal

Föreningen har gruppavtal med Bredbandbolaget om bredband och telefoni, med BDTV om tv-tjänster, med Luleå Energi om elhandel och med HSB Norr som tillhandahåller administrativa förvaltningstjänster.

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 56 medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2014	*2013*	*2012*	*2011*	*2010*
Nettoomsättning i tkr	2 565	2 561	2 500	2 424	2 386
Resultat efter fin.poster i tkr	190	489	417	320	-185
Årsavgifter bostäder, kr/m2	559	559	553	537	521
Driftskostnad, kr/m2	267	289	287	266	312
Låneskuld, kr/m2	1 167	1 578	1 654	1 727	1 797
Yttre underhållsfond, kr/m2	237	128	30	32	57
Likviditet i %*	177	288	238	186	125
Soliditet i %**	40	32	28	24	20
Genomsnittlig ränta lån i %	3,4	3,3	3,4	3,7	3,4

* Likviditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder
**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Övrigt

Styrelsen ser positivt på bostadsrättsföreningen Midgård och dess möjligheter att vara ett attraktivt boende i Boden. Föreningens ekonomi är god. Utemiljön är trivsam. Man trivs här!
Vår bastu och vårt hobbyrum utnyttjas flitigt av medlemmarna. Uthyrningsrummet hyrs ut en del. Vi informerar medlemmar och boende kontinuerligt i "Information till medlemmarna". Vi vill passa på att hälsa välkommen till de boende som flyttade till brf Midgård under 2014: Monica Johansson, Annika Engström, Susanne Robertsson, Joshua Ahlnäs och Erika Lundhamn samt Jenny Isaksson.

allabrf.se

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 605 180
Årets resultat	190 214
Totalt att disponera	**1 795 394**
Styrelsen föreslår följande disposition	
Reservering till yttre underhållsfond, enligt underhållsplan	466 000
Täckande av årets underhållskostnad ur fond för yttre underhåll	-526 770
Balanseras i ny räkning	1 856 164
Summa	**1 795 394**

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2014-01-01-2014-12-31*	*2013-01-01-2013-12-31*
Nettoomsättning	*1*	**2 565 436**	**2 560 118**
Fastighetskostnader			
Drift	*2*	-1 111 937	-1 037 010
Övriga externa kostnader	*3*	-28 179	-37 585
Underhåll	*4*	-526 770	-56 694
Personalkostnader	*5*	-220 682	-240 767
Avskrivningar	*6*	-207 927	-396 279
		-2 095 494	-1 768 335
Rörelseresultat		**469 942**	**791 783**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*7*	20 583	23 127
Räntekostnader och liknande resultatposter	*8*	-300 311	-325 546
		-279 728	-302 419
Resultat efter finansiella poster		**190 214**	**489 364**
Resultat före skatt		**190 214**	**489 364**
Aktuell skatt		-	-
Årets resultat		**190 214**	**489 364**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2014-12-31*	*2013-12-31*
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*9*	7 733 827	7 933 603
Inventarier	*10*	20 470	28 621
		7 754 297	7 962 224
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		**7 754 797**	**7 962 724**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	1 113
Övriga fordringar	*11*	10	27
Avräkning HSB Norr ek för		1 013 021	394 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*12*	72 823	76 128
		1 085 854	472 223
Kortfristiga placeringar	*13*	-	2 000 000
Kassa och bank	*14*	76	2 930
Summa omsättningstillgångar		1 085 930	2 475 153
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 840 727**	**10 437 877**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2014-12-31*	*2013-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*15*		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		730 500	730 500
Yttre underhållsfond		989 637	535 331
		1 720 137	1 265 831
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 605 180	1 570 122
Årets resultat		190 214	489 364
		1 795 394	2 059 486
Summa eget kapital		**3 515 531**	**3 325 317**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*16*	4 712 610	6 253 920
		4 712 610	6 253 920
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*17*	157 392	329 297
Leverantörsskulder		22 912	224 322
Aktuell skatteskuld		8 511	25 955
Övriga skulder	*18*	40 494	39 591
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*19*	383 277	239 475
		612 586	858 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 840 727**	**10 437 877**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar		
Ställda säkerheter		
Uttagna panter i fastighet	*10 040 300*	*10 040 300*
Varav obelånade	*-2 940 900*	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	*7 099 400*	*10 040 300*
Ansvarsförbindelser	*Inga*	*Inga*

allabrf.se

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Belopp i kr om inget annat anges

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningar är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i föregående årsredovisning, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren. Nyckeltalen i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,6% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier
Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder
Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktredovisning
Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Skatt
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22%. Outnyttjat underkskottsavdrag från tidigare år uppgår till -7 320 424 kr.

Yttre underhållsfond
Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Det redovisade resultatet visar resultatet utan avsättningar till yttre underhållsfonden. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Beslutande organ är föreningsstämman. FD

allabrf.se

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	*2013*
Avgifter	2 330 088	2 330 088
Hyresintäkter	87 150	95 425
Intäkter el	29 401	9 444
Övriga intäkter	119 727	126 062
	2 566 366	**2 561 019**
Avgår		
Rabatter/Avdrag	-930	-901
	2 565 436	**2 560 118**

Not 2 Drift

	2014	*2013*
Fastighetsskötsel	101 769	62 471
Reparationer	111 747	57 432
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	79 446	84 119
Uppvärmning	375 817	401 731
Vatten	9 011	8 282
Renhållning	72 707	71 818
Förvaltningskostnader	115 039	104 376
Försäkring	40 852	43 296
Fastighetsskatt/avgift	95 444	95 446
Kommunikation och media		
Datakommunikation	73 500	73 500
Kabel-TV	36 605	34 539
	1 111 937	**1 037 010**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	*2013*
Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier, hyror	1 896	8 139
Telefon och porto mm	2 284	2 440
Riskkostnader	990	351
Bolagsverket, gåvor	1 247	5 280
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	21 762	21 375
	28 179	**37 585**

Not 4 Underhåll

	2014	*2013*
Utfört underhåll bostäder	-	21 686
Utfört underhåll mark	526 770	35 008
	526 770	**56 694**