

W1

HSB Brf 35 Angantyr i Uppsala



Kallelse till stämma och

Årsredovisning för 2012-2013

Härmed kallas medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening 35 Angantyr
i Uppsala till ordinarie föreningsstämma.

SÖNDAGEN den 26 januari 2014 kl 15.00

LOKAL: Övernattningsrummet (på gaveln i 41 E)

D A G O R D N I N G

1. Val av stämмоordförande
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelsen behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för kommande verksamhetsår samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant
15. Val av valberedning
16. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB

VÄLKOMNA

STYRELSEN

Styrelsen för HSB Brf 35 Angantyr i Uppsala får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-09-01 till och med 2013-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ekonomi

Ekonomin är fortsatt god i föreningen.

I underhållsfonden finns 2 186 868 kr. Det fria egna kapitalet uppgår till 741 840 kr. Under det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 68 879 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 95 881 kr.

Styrelsen har valt att hålla avgifterna oförändrade vilket resulterar i ett negativt resultat. Anledningen till detta är framförallt det restvärdesavskrivningsbelopp på 59 009 kr som endast belastar verksamhetsåret 2012-2013, men även den höga fjärrvärmekostnaden för året påverkar. Styrelsen arbetar med att justera fjärrvärmesystemet efter fönsterbytet så att rätt inomhustemperatur erhålls. I och med detta arbete väntas föreningen göra besparingar som motiverar att en avgiftshöjning kan skjutas på framtiden.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 601,24 kronor per kvm lägenhetsyta och år.

Fem år i sammandrag

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I likvida medel ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt.

	<u>2012-2013</u>	<u>2011-2012</u>	<u>2010-2011</u>	<u>2009-2010</u>	<u>2008-2009</u>
Genomsnittlig årsavgift					
bostäder kr/kvm	601	599	572	572	567
Låneskuld kr/kvm	2 585	1 943	1 969	1 999	2 027
Likvida medel	932	1 462	1 076	1 467	1 411
Soliditet	25,1%	31,1%	28,8%	26,6%	26,6%
Årets resultat	-69	282	259	-36	323
Eget kapital	3 002	3 071	2 789	2 530	2 566
varav underhållsfond	2 187	1 937	1 654	1 898	1 648
Utfört underhåll	96	86	17	444	0

Fastighet

Föreningens fastighet Luthagen 20:4 har ett taxeringsvärde uppgående till 37 728 000 kr, varav byggnadsvärdet är 24 728 000 kr.

Föreningens hus byggdes 1950 och större underhåll har skett under åren 1996; stam- och elrenovering, 1997; källare och tvättstuga, 2002; tak, fasader, vindar och balkonger samt ny tvättstugeutrustning. 2010 har vi fått nya ytterportar. 2011 bytte föreningen alla lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar. 2012 bytte föreningen fönster till nya av aluminium och treglas.

Lägenhetsfördelning

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt		
med sammanlagd yta av 3 348 kvm	3 rok	48
Summa bostadslägenheter		48
Lokaler och förråd		2
Garage		3

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Underhåll av fastigheten

Genomfört under verksamhetsåret

Föreningen genomförde ett fönsterbyte under verksamhetsåret. Alla fönster i föreningen byttes ut. De nya fönstren har treglas och insida av trä samt utsida av aluminium.

Riktning av plattor, trappor och kantstenar har gjorts under loggian och vid nedfarten till uthyrningsrummet på gaveln vid 41 E.

En brunn har grävts intill gaveln vid 43 A och kopplats till huvudstammen. Brunnen anlades för att underlätta framtida vatten- och avloppsarbeten. I samband med detta genomfördes även en stamspolning av föreningens köks- och badrumsstammar.

Fönsterglasen i loggiorna har slipats och målats.

På golvet i källargångarna har partierna vid ytterdörrarna och cykelutrymmena förstärkts med epoxilack för att stå emot väta.

Under året har även kantlister på entréportarna renoverats. På de översta våningsplanen i trappuppgångarna har brevlådorna flyttats till en mer lämplig placering för brevbäraren.

Avskiljande väggar har satts upp i sopstationerna så att kartonger och sopor inte ska hamna fel vid kärlen. Häckväxter har planterats vid sopstationen vid 43 A för att tydligare markera avskildhet mot gatan.

En provtryckning av ventilationen i kanalen från tvättstugan har gjorts, inga fel upptäcktes.

Föreningen har gjort en radonmätning av ett antal lägenheter och utrymmen i fastigheterna. Alla uppmätta lägenheter hade en radonhalt långt under gränsvärdet på 200 Bq/m³. I snitt låg det uppmätta värdet på ca 40 Bq/m³. I uthyrningsrummet var dock det uppmätta värdet betydligt högre. Styrelsen har tagit kontakt med en radonsaneringsfirma, åtgärder är planerade under kommande verksamhetsår.

Föreningen har sagt upp avtalet med Com Hem och skrivit ett gruppanslutningsavtal med Bredbandsbolaget. Det nya avtalet gäller från september 2013 och innebär att föreningen betalar kostnaden för leverans av bredband (100/100 Mbit/s), teve (lån av HD-box, 13 kanaler + 3 HD-kanaler) och telefoni (abonnemanget, inte samtalskostnaderna). Dessa tjänster ingår alltså i månadsavgiften. Under våren har förberedelser för byte av bredbands- och kabelleverantör gjorts med installation av dosor i lägenheter och kabeldragning i fastigheterna.

Källarförråden har under året märkts upp med tydlig ägarinformation; port och lägenhetsnummer. Detta har gjorts för att undvika förvirring vid till exempel överlåtelse av lägenheter.

Två gårdsdagar, som innehöll både praktiskt arbete och förtäring, har arrangerats under räkenskapsåret. Under dessa dagar bjöds föreningens medlemmar in för att gemensamt arbeta med bland annat skötsel av sopskåp och trädgårdsmöbler, beskärning av buskar, rensning av trädgårdsland och nyplantering av blommor. Gårdsdagarna anordnades den 23 september 2012 och 19 maj 2013.

Den 8 september 2012 anordnade föreningen en uppskattad och välbesökt gårdsfest.

Planerat underhåll kommande år

Enligt underhållsplanen väntar asfaltsläggning vid nedfarterna mot gavlarna samt renovering av stödmurar och tillhörande skyddsräcken.

Uppskjutet från föregående verksamhetsår är renovering av lekhuset på gården samt anläggning av dränerande singelspalt och lagning av puts på långsidorna av husen 41 A-C och 43 A-C.

En översyn av fjärrvärmesystemet kommer att göras för att kalibrera inomhustemperaturen i fastigheterna efter fönsterbytet. Eventuellt kommer även en

tilläggsisolering av vindarna att göras.

Gårdsgrillen behöver renoveras, eventuellt bytas ut.

Den planerade kostnaden för underhåll för verksamhetsåret 2013-2014 uppskattas till cirka 200 000 kr om allt genomförs.

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 186 868 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 250 000 kr till underhållsfonden. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 95 881 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Styrelsen gjorde en okulär besiktning av föreningens hus och mark den 12 juni. I samband med detta gjordes även en uppdatering av underhållsplanen.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 64.
Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Andreas Bergold	Ordförande
Gustav Fängström	Vice ordförande
Gunilla Sthyr	Sekreterare
Samuel Edquist	Kassör
Jeanette Aveholt	Ledamot utsedd av HSB Uppsala

Suppleanter är:

Inga-Lill Björklöf

Erik Lernskog

Fredrik Alpin

Suppleant utsedd av HSB Uppsala

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Andreas Bergold, Gustav Fängström och Erik Lernskog.

Revisorer

Revisorer är Margareta Hylvander med Jonas Zacco som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

I valberedningen ingår:

Sofia Lernskog (sammankallande) och Andreas Karlsson.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 27 januari 2013. Styrelsen har haft 10 ordinarie sammanträden under räkenskapsåret.

Skötsel av fastigheten

Kontaktperson för utemiljön/trädgården har Inga-Lill Björklöf varit. Märta Svensson har ansvarat för flaggning på gården. För fastighetsskötsel har Upplands Boservice anlitats. Städning av trapphus och källare har skötts av Mellansvenska Städ AB.

Administration

De administrativa vicevärdsuppgifterna har styrelsen gemensamt ansvar för. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Upplands Boservice.

Övrig information om föreningen

Föreningen har ett övernattningsrum som medlemmarna kan boka för en kostnad av 100 kr/dygn. I anslutning till övernattningsrummet finns ett dart- och biljardrum som disponeras kostnadsfritt av föreningens medlemmar. Föreningen har även två hobbyrum.

Flaggan förvaras utanför övernattningsrummet för att alla medlemmar ska kunna använda den vid lämpliga tillfällen. Party/universaltält (5x8 m) finns att låna för föreningens medlemmar.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står

Balanserat resultat 2013-08-31	810 719
Årets resultat	-68 879
Att disponera	<u>741 840</u>

Styrelsen föreslår att till stämmans förfogande stående medel disponeras enligt nedanstående.

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	250 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-95 881
Balanserat resultat	<u>587 721</u>
	741 840

RESULTATRÄKNING	Not	2012-09-01 - 2013-08-31	2011-09-01 - 2012-08-31
Nettoomsättning	1	2 047 858	2 041 114
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	- 1 394 442	- 1 236 696
Underhåll	3	- 95 881	- 86 275
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		- 61 426	- 64 552
Avskrivningar	5	- 327 506	- 207 318
Bruttoresultat		168 603	446 273
Rörelseresultat		168 603	446 273
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	19 830	23 739
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 257 313	- 201 084
Resultat efter finansiella poster		-68 879	268 928
Skatt		- 0	13 442
Årets resultat		-68 879	282 370

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2013-08-31	2012-08-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	10 834 237	8 203 163
Mark	5	<u>135 100</u>	<u>135 100</u>
		10 969 337	8 338 263
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	6		
Aktier och andelar		<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		10 969 837	8 338 763
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
I avräkning med HSB Uppsala		917 823	1 444 117
Avräkning skatter och avgifter		12 198	12 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>76 297</u>	<u>64 713</u>
		1 006 317	1 520 961
<i>Kassa och bank</i>	8	1 587	5 463
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		1 007 904	1 526 424
<i>Summa tillgångar</i>		11 977 741	9 865 187

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2013-08-31	2012-08-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		73 560	73 560
Fond för yttre underhåll		2 186 868	1 936 868
		<u>2 260 428</u>	<u>2 010 428</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		810 719	778 349
Årets resultat		-68 879	282 370
		<u>741 840</u>	<u>1 060 719</u>
<i>Summa eget kapital</i>	9	3 002 268	3 071 147
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	8 559 852	6 453 224
		<u>8 559 852</u>	<u>6 453 224</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Nästa års amortering av långfristiga skulder	10	95 148	50 861
Leverantörsskulder		75 264	16 078
Skatteskulder		24 206	29 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	221 003	244 798
		<u>415 621</u>	<u>340 816</u>
Summa skulder och eget kapital		11 977 741	9 865 187
<i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i>			
Fastighetsinteckningar		9 505 000	8 666 300
<i>Ansvarsförbindelser</i>		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivningar av byggnader sker enligt en progressiv avskrivningsplan. Återstående avskrivningstid 29 år. Fönster skrivs av linjärt över 50 år.

Underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 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 av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2012-09-01 - 2013-08-31	2011-09-01 - 2012-08-31
till styrelsen	45 550	45 300
till föreningsvald revisor	1 600	1 600
löner och andra ersättningar	1 600	1 600
sociala kostnader	21 637	14 056
summa	<u>70 387</u>	<u>62 556</u>

Löner har därutöver utgått med 22 000 kr för extra arbete i samband med fönsterbyte.

<i>Not 1 Nettoomsättning</i>	2012-09-01 - 2013-08-31	2011-09-01 - 2012-08-31
Årsavgifter bostäder	2 012 964	2 004 839
Hysesintäkter lokaler	1 200	1 200
Hysesintäkter garage	16 200	16 200
Överlåtelseavgift	5 526	5 380
Pantförskrivningsavgift	4 430	4 720
Övriga intäkter	7 538	8 775
	<u>2 047 858</u>	<u>2 041 114</u>

	2012-09-01 - 2013-08-31	2011-09-01 - 2012-08-31
Not 2 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	201 141	195 691
Entreprenadstäd	79 486	75 508
Snörenhållning	15 088	0
Förbrukningsmaterial	5 800	7 510
Reparationer	138 900	43 785
Elavgifter	49 437	41 145
Uppvärmning	473 965	454 891
Vatten och avlopp	98 948	94 244
Sophämtning	54 868	57 216
Fastighetsförsäkringar	22 521	21 222
Kabel-TV, bredband m.m.	59 434	48 965
Styrelsearvode	45 550	45 300
Revisionsarvode	9 227	9 405
Övriga arvoden	1 600	1 600
Administrativ förvaltning enligt avtal	59 264	57 576
Studie- och fritidsverksamhet	7 408	7 019
Medlems- och föreningsavgifter	14 700	14 700
Arbetsgivaravgifter och löneskatter *	21 637	14 056
Bevakningskostnader	4 325	4 065
Övriga driftkostnader	31 143	42 799
	<u>1 394 442</u>	<u>1 236 696</u>

*Även arbetsgivaravgifter för de löner som ingår i fönsterbytet redovisas här.

	2012-09-01 - 2013-08-31	2011-09-01 - 2012-08-31
Not 3 Underhållskostnader		
Planerat underhåll fönster och dörrar	22 281	1 875
Planerat underhåll mark	65 000	15 000
Planerat underhåll källare	8 600	52 500
Planerat underhåll el-installationer	0	16 900
	<u>95 881</u>	<u>86 275</u>

	2012-09-01 - 2013-08-31	2011-09-01 - 2012-08-31
Not 4 Ränteintäkter och liknande		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	19 633	12 590
Ränteintäkter från placeringar	0	10 815
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	135	136
Ränteintäkter från skattekonto	62	198
	<u>19 830</u>	<u>23 739</u>

Not 5 Materiella anläggningstillgångar	2013-08-31	2012-08-31
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	10 979 428	10 979 428
Byggnadsinventarier	768 400	768 400
Årets anskaffningar	2 958 580	0
Utrangerade byggnadsdelar *	-87 142	0
Ingående avskrivningar på byggnader	-3 544 665	-3 337 347
Återförda avskrivn. utrangerade byggnadsd. *	28 133	0
Årets avskrivningar, byggnader	-268 497	-207 318
<i>Bokförda värden byggnader</i>	<u>10 834 237</u>	<u>8 203 163</u>
Mark	135 100	135 100
<i>Utgående planenligt restvärde fastigheter</i>	<u>10 969 337</u>	<u>8 338 263</u>
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	24 728 000	22 604 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	13 000 000	11 400 000

* Restvärdeavskrivning som belastar året uppgår till 59 009 kr.

Not 6 Finansiella anläggningstillgångar	2013-08-31	2012-08-31
<i>Aktier och andelar</i>		
Andel i HSB Uppsala	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-08-31	2012-08-31
Fastighetsavgift	19 787	21 853
Sophämningskostnader	1 519	1 226
Försäkringspremier	7 603	7 315
Bevakningskostnader	4 410	0
Kabel TV-avgifter m.m.	4 228	4 106
Förvaltningsavtal	16 910	16 466
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	9 945	5 066
Upplupna ränteintäkter	11 895	8 681
	<u>76 297</u>	<u>64 713</u>

Not 8 Kassa och bank

Handkassa

2013-08-31

2012-08-31

1 587

5 463

1 587

5 463

Not 9 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	73 560			73 560
Underhållsfond	1 936 868	250 000		2 186 868
Balanserat resultat	778 349	32 370		810 719
Redovisat resultat	282 370	-282 370	-68 879	-68 879
	3 071 147	0	-68 879	3 002 268

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Stadshypotek	2,33%	2015-06-01	750 830
Stadshypotek	2,30%	2013-09-18	1 895 001
Stadshypotek	2,51%	2016-06-01	944 910
Stadshypotek	2,14%	2014-06-01	1 150 119
Stadshypotek	3,30%	2015-03-01	929 140
Stadshypotek	2,64%	2017-06-01	2 985 000
Summa			8 655 000
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			95 148
Summa			8 559 852
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			8 179 260

**Not 11 *Upplupna kostnader
och förutbetalda intäkter***

	2013-08-31	2012-08-31
Löner och arvoden	0	30 700
Arbetsgivaravgifter	0	9 306
Arvode revision	7 617	7 328
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	9 800	0
Elavgifter	3 492	1 636
Sophämningskostnader	176	288
Förutbetalda hyror och avgifter	155 628	155 230
Upplupna räntekostnader	44 290	40 310
	221 003	244 798

Uppsala 2013-12 - 03



Andreas Bergold



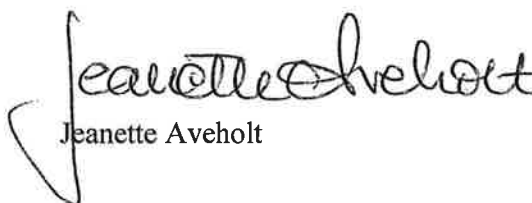
Gustav Fängström



Gunilla Sthyr

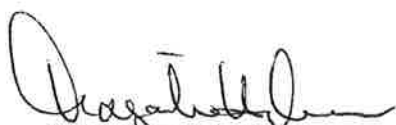


Samuel Edqvist

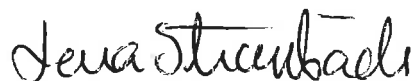


Jeanette Aveholt

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2013-12-18



Margareta Hylvander
Av föreningen vald revisor



Lena Strömbäck
BoRevision AB
Av HSB utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 35 Angantyr i Uppsala, org.nr. 717600-4583

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 35 Angantyr i Uppsala för år 2012-09-01 - 2013-08-31.

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. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att 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 föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2013 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 HSB Brf 35 Angantyr i Uppsala för år 2012-09-01 - 2013-08-31.

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 av 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 bostadsrättslagen, 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 18/12/2013



Margareta Hylvander

Av föreningen vald
revisor



Lena Strömbäck

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en bostadsrättsförening

Årsredovisning

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månadersperiod. En årsredovisning består av fyra olika delar: En förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt tilläggs- och notupplysningar. Syftet med årsredovisningen är att den ska, med de olika delar som ingår i den, ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Det är styrelsen som avger årsredovisningen och det är styrelsen som ansvarar för årsredovisningen. Det är därför styrelsen skriver under årsredovisningen. Regler kring årsredovisningar återfinns i bl.a. årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen som genom översikter och text berättar om föreningens verksamhet, ekonomi och händelser under året eller efter årets slut. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under en viss tidsperiod. Normalt är tidsperioden som redovisas tolv månader och är föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. förra årets intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. Tillgångars belopp som redovisas här är normalt tillgångarnas nominella värde. Till exempel så motsvarar vanligtvis inte beloppet som byggnaden och marken är upptagna till i balansräkningen marknadsvärdet för byggnaden och marken, utan marknadsvärdet är normalt högre och ibland väsentligt högre. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Avskrivning

Ordet *avskrivning* är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. Exempel på tillgångar som skrivs av kan vara byggnader, maskiner eller inventarier. Avskrivning ska alltid ske av anläggningstillgång, mark undantagen, om det sker en förslitning av tillgången. I praktiken innebär detta att bostadsrättsföreningens byggnad alltid ska skrivas av eftersom byggnaden åldras och löpande nyttjas och förslits. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärdet, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad.

FAR (branschorganisationen för revisorer och rådgivare) har gett ut ett uttalande *RedU 12* som berör avskrivning av byggnad vid tillämpning av årsredovisningslagen. Uttalandet fastslår att byggnader ska skrivas av över bedömd nyttjandeperiod.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus. Läs mer under rubriken underhållsfond.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något förbryllande då det missvisande sker tolkningar till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll ("underhållsfond") är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening (sista raden i resultaträkningen) kan vara svårt att tolka. Detta beror på att de räkenskapsår då föreningen utför planerade underhållsåtgärder resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen. Denna kostnad påverkar årets resultat vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen har otillräckliga avgiftsuttag men så behöver nödvändigtvis inte vara fallet om föreningen tidigare har gjort avsättning till underhållsfonden, vilket kan ianspråkta i resultatdispositionen (se mer om detta nedan). Enkelt uttryckt har föreningen tagit höjd för denna kostnad under tidigare räkenskapsår.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Enligt bostadsrättslagen finns krav på att det i föreningens stadgar anges grunderna för hur medel ska reserveras för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske.

Styrelsen ger därmed genom årsredovisningen sitt förslag på avsättning till och ianspråktagande ur underhållsfonden och det är, om inte stadgarna anger annat, stämman som fattar beslut utifrån styrelsens förslag. Det innebär i sin tur att det är först efter stämman som avsättning och ianspråktagande av fonden är beslutad och bokförs (där stadgarna anger att stämman är behörigt organ att fatta beslut om avsättning till fonden).

Fonden för yttre underhåll redovisas under posten eget kapital i balansräkningen och är en del av det bundna egna kapitalet.

Bokföringsnämnden, som är ett normgivande organ inom redovisning, har gjort ett uttalande kring redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar (BFNAR 2003:4).

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet.

Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehåses av annan som ska redovisas under ställda säkerheter.

En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).