

ÅRSREDOVISNING 2012  
Brf Koltrasten

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Koltrasten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-08-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 1993-10-20 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STENHAMMAR 1:74	1989	Härnösand

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

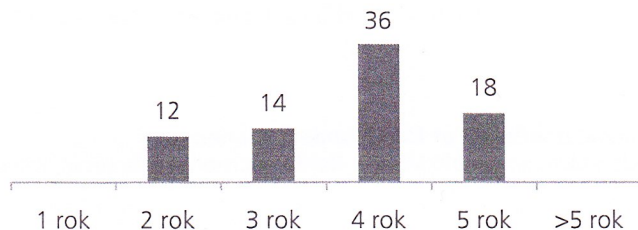
Fastigheterna bebyggdes 1990 och består av 40 småhus. Fastighetens värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 764 kvadratmeter, varav 7 764 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övrigt	Mötesrum samt en hobbylokal

#### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
byte vindskivor	2012	löpande underhåll
Bilvärmcentraler utbytta	2011	Energibesparande åtgärd samt att det ej var ekonomiskt försvarbart att reparera de befintliga
Byte uttjänta balkongdörrar och altaner	2010	Löpande underhåll
Planerat underhåll	År	
rep av fönster	2013	
Målning (fasad)	2015	

#### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Servanet
TV	Tele2
Ekonomisk förvaltare	Sveriges BostadsrättsCentrum

#### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 80 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 8 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

#### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Katrin Mikaela Nordlöf Jonsson	Ledamot
Johan Christian Andersen	Ledamot
Jan Anders Ingemar Nordlöf	Ledamot
Manu Kalevi Meronen	Ledamot

Peter pålsson	Suppleant
Daniel bergström	Suppleant
Britt-Marie Ivert	Suppleant
Maria Vestin	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan Anders Ingemar Nordlöf, Britt-Marie Ivert, Manu Kalevi Meronen, Katrin Mikaela Nordlöf Jonsson, Maria vestin, Peter pålsson och Daniel bergström

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Ted Sundberg

Ordinarie Extern

Esset Revision AB

### Valberedning

Britt-marie Ivert  
Maud Lithén

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-21.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

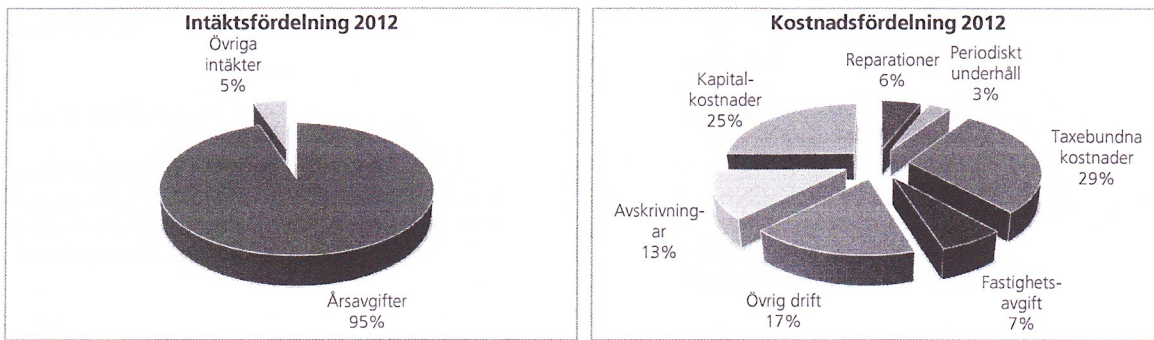
Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.  
Avgiftsökning 2% from 2012-04-01

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

### Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 764 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	664	655	655	654
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 530	3 604	3 679	3 755
Elkostnad/kvm totalyta	16	20	24	18
Värmekostnad/kvm totalyta	109	101	108	99
Vattenkostnad/kvm totalyta	47	43	47	46
Kapitalkostnader/kvm totalyta	166	170	189	233

### Skatter och avgifter

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 825 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	318 933
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-6 038 234
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-256 249
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-5 975 550</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas

**att i ny räkning överförs**

172 460  
**-5 803 090**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 158 431	5 085 785
Övriga rörelseintäkter		271 408	1 928
		<b>5 429 839</b>	<b>5 087 713</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-169 602	-123 147
Reparationer		-296 095	-202 369
Periodiskt underhåll		-172 460	-234 750
Taxebundna kostnader		-1 497 569	-1 447 520
Övriga driftskostnader		-395 445	-415 733
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-339 945	-260 790
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-121 467	-119 933
Personalkostnader		-191 363	-269 406
Avskrivningar		-638 416	-638 416
		<b>-3 822 362</b>	<b>-3 712 064</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 607 477</b>	<b>1 375 649</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		1 926	2 149
Nedskrivning av kortfristiga placeringar		0	-196
Räntekostnader		-1 290 470	-1 322 175
		<b>-1 288 544</b>	<b>-1 320 222</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>318 933</b>	<b>55 427</b>

T

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	26 340 196	26 978 612
Maskiner och inventarier	0	0
	<u>26 340 196</u>	<u>26 978 612</u>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>26 343 696</b>	<b>26 982 112</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	7	0
Skattefordringar	0	28 169
Övriga fordringar	1 658	7 800
Förutbetalda kostnader	101 606	134 134
	<u>103 271</u>	<u>170 103</u>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>		
Kortfristiga placeringar	1 531	1 369
	<u>1 531</u>	<u>1 369</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	3 753	0
SBC klientmedel i SHB	1 353 579	713 407
	<u>1 357 332</u>	<u>713 407</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 462 134</b>	<b>884 879</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>27 805 830</b>	<b>27 866 990</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		3 547 024	3 547 024
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 978 948	1 957 449
		<b>5 525 972</b>	<b>5 504 473</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-6 294 484	-6 328 412
Årets resultat		318 933	55 427
		<b>-5 975 550</b>	<b>-6 272 985</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-449 578</b>	<b>-768 512</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	26 828 626	27 405 802
		<b>26 828 626</b>	<b>27 405 802</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	577 176	577 176
Leverantörsskulder		229 770	77 604
Skatteskulder		50 986	73 335
Övriga kortfristiga skulder		2 026	2 026
Upplupna kostnader	Not 10	231 639	123 087
Förutbetalda avgifter och hyror		335 185	376 472
		<b>1 426 782</b>	<b>1 229 700</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>27 805 830</b>	<b>27 866 990</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 9	86 658 000	86 658 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>



**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	Enligt plan	Enligt plan
Värmeanläggning	5,00%	5,00%
Balkong/terrass	5,00%	5,00%
Markanläggning	10,00%	10,00%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

<b>Not 1</b>	2012	2011
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	5 158 431	5 085 785
	<b>5 158 431</b>	<b>5 085 785</b>

<b>Not 2</b>	2012	2011
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel enl beställning	547	0
Snöröjning/sandning	138 226	72 670
Garage	0	9 081
Gård	13 273	339
Förbrukningsmateriel	8 412	21 270
Fordon	9 144	19 787
	<b>169 602</b>	<b>123 147</b>

<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	0	11 701
Vind	0	1 575
Entré/trapphus	0	10 500
Lås	2 499	845
VVS	7 917	6 426
Ventilation	0	840
Fönster	0	4 991
Balkonger/altaner	0	27 399
Garage/parkering	0	5 578
Skador/klotter/skadegörelse	285 679	0
Vattenskada	0	132 514
	<b>296 095</b>	<b>202 369</b>

<b>Not 2 fortsättning</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Tak	130 460	0
Balkonger/altaner	42 000	73 500
Garage/parkering	0	161 250
	<b>172 460</b>	<b>234 750</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	126 582	153 415
Värme	843 599	781 796
Vatten	362 884	337 595
Sophämtning/renhållning	161 588	172 297
Grovsopor	2 916	2 418
	<b>1 497 569</b>	<b>1 447 520</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	109 445	109 733
Kabel-TV	66 000	66 000
Bredband	220 000	240 000
	<b>395 445</b>	<b>415 733</b>
<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>339 945</b>	<b>260 790</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	575	2 750
Tele och datakommunikation	150	0
Inkassering avgift/hyra	3 125	0
Revisionsarvode extern revisor	11 250	10 950
Föreningskostnader	7 717	1 349
Styrelseomkostnader	0	103
Fritids och Trivselkostnader	5 108	237
Förvaltningsarvode	62 915	45 810
Förvaltningsarvoden övriga	4 875	16 489
Administration	12 304	10 390
Korttidsinventarier	0	595
Konsultarvode	7 188	25 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 260	6 260
	<b>121 467</b>	<b>119 933</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har haft anställd personal		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	100 600	91 600
Löner	46 350	117 350
Sociala kostnader	44 413	60 456
	<b>191 363</b>	<b>269 406</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	538 197	538 197
Förbättringar	68 152	68 152
Markanläggning	32 067	32 067
	<b>638 416</b>	<b>638 416</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>3 822 362</b>	<b>3 712 064</b>

<b>Not 3</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	89 342 671	89 342 671
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>89 342 671</b>	<b>89 342 671</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-32 174 042	-31 535 627
Årets avskrivningar enligt plan	-638 416	-638 416
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-32 812 458</b>	<b>-32 174 042</b>
<b>Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b>		
Vid årets början	-30 190 017	-30 190 017
<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-30 190 017</b>	<b>-30 190 017</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>26 340 196</b>	<b>26 978 612</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 100 000	2 100 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	35 566 000	27 812 000
Taxeringsvärde mark	9 760 000	6 960 000
	<b>45 326 000</b>	<b>34 772 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	45 326 000	34 772 000
	<b>45 326 000</b>	<b>34 772 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	114 435	114 435
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>114 435</b>	<b>114 435</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-114 435	-114 435
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-114 435</b>	<b>-114 435</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 5</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Fastighetsförsäkring	35 606	38 234
Kabel-TV	66 000	66 000
Bredband	0	20 000
Vatten	0	9 900
	<b>101 606</b>	<b>134 134</b>

<b>Not 6</b>	<b>Nominellt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Länsförsäkringar totalfonden	2 376	1 531	1 531	1 369
		<b>1 531</b>	<b>1 531</b>	<b>1 369</b>

<b>Not 7</b>			<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>		<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	3 547 024	0	0	3 547 024
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 978 948	256 249	-234 750	1 957 449
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 525 972</b>	<b>256 249</b>	<b>-234 750</b>	<b>5 504 473</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-6 294 483	-256 249	290 177	-6 328 412
Årets resultat	318 933	318 933	-55 427	55 427
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-5 975 550</b>	<b>62 684</b>	<b>234 750</b>	<b>-6 272 985</b>
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-449 578</b>	<b>318 933</b>	<b>0</b>	<b>-768 512</b>

<b>Not 8</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	1 957 449	1 843 801
Reservering enligt stadgar	256 249	256 249
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-234 750	-142 601
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 978 948</b>	<b>1 957 449</b>

<b>Not 9</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>	
Stadshypotek AB	5,200 %	6 473 646	6 607 814	2015-03-30
Stadshypotek AB	4,740 %	9 450 000	9 650 000	2014-03-30
Stadshypotek AB	4,250 %	11 482 156	11 725 164	2013-03-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>27 405 802</b>	<b>27 982 978</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-577 176</b>	<b>-577 176</b>	
		<b>26 828 626</b>	<b>27 405 802</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 519 922 Kr.

**Not 10**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

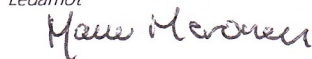
	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
El	16 715	14 483
Värme	99 952	79 307
Sophämtning	12 320	12 909
Extern revisor	11 100	11 000
Löner	1 450	4 100
Sociala avgifter	455	1 288
Snöröjning	53 969	0
Vatten	30 643	0
Fordonskostnader	1 873	0
Föreningskostnader	3 162	0
	<b>231 639</b>	<b>123 087</b>

HÄRNÖSAND den 21 / 4 2013

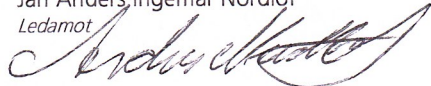
Johan Christian Andersen  
Ledamot



Manu Kalevi Meronen  
Ledamot



Jan Anders Ingemar Nordlöf  
Ledamot

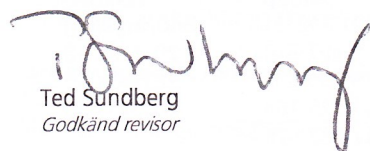


Katrin Mikaela Nordlöf Jonsson  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den  
Esset Revision AB

3 / 3 2013



Ted Sundberg  
Godkänd revisor

### Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Koltrasten, org.nr 716460-2976

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Koltrasten för räkenskapsåret 2012-01-01 -- 2012-12-31.

#### 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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2012-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Koltrasten för år räkenskapsåret 2012-01-01 -- 2012-12-31.

#### 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 revisions sed 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

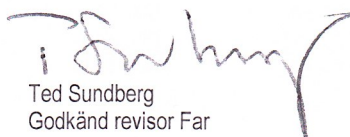
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

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

Sundsvall den 3 maj 2013

Esset Revision AB

  
Ted Sundberg  
Godkänd revisor Far

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2013</b>	<b>Utfall 2012</b>	<b>Budget 2012</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter	5 184 000	5 158 431	5 107 000
Öresutjämnin	0	45	0
Försäkringsersättning	0	270 679	0
Övriga intäkter	0	684	0
	<b>5 184 000</b>	<b>5 429 839</b>	<b>5 107 000</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel enl beställning	0	-547	0
Snöröjning/sandning	-100 000	-138 226	-100 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-25 000
Gård	-10 000	-13 273	-5 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-8 412	-20 000
Fordon	-8 000	-9 144	-8 000
	<b>-133 000</b>	<b>-169 602</b>	<b>-158 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-150 000
Läs	0	-2 499	0
VVS	0	-7 917	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-285 679	0
	<b>-150 000</b>	<b>-296 095</b>	<b>-150 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Elinstallationer	-3 000	0	0
Tak	-30 000	-130 460	0
Balkonger/altaner	0	-42 000	0
Mark/gård/utemiljö	-25 000	0	0
	<b>-58 000</b>	<b>-172 460</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-127 000	-126 582	-187 000
Värme	-827 000	-843 599	-872 000
Vatten	-365 000	-362 884	-399 000
Sophämtning/renhållning	-165 000	-161 588	-165 000
Grovsopor	-3 000	-2 916	-3 000
	<b>-1 487 000</b>	<b>-1 497 569</b>	<b>-1 626 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-109 000	-109 445	-115 000
Kabel-TV	-67 000	-66 000	-68 000
Bredband	-245 000	-220 000	-246 000
	<b>-421 000</b>	<b>-395 445</b>	<b>-429 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-261 000	-339 945	-261 000
	<b>-261 000</b>	<b>-339 945</b>	<b>-261 000</b>

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Kreditupplysning	-2 000	-575	-2 000
Tele och datakommunikation	0	-150	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-3 125	0
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-11 250	-11 000
Föreningskostnader	-1 000	-7 717	-5 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids och Trivselkostnader	-5 000	-5 108	-1 000
Förvaltningsarvode	-65 000	-62 915	-48 000
Förvaltningsarvodena övriga	-10 000	-4 875	-15 000
Administration	-10 000	-12 304	-8 000
Korttidsinventarier	0	0	-1 000
Konsultarvode	0	-7 188	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 260	-6 000
	<b>-112 000</b>	<b>-121 467</b>	<b>-99 000</b>

**Personalkostnader**

Lön - fastighetsskötsel	-85 000	-46 350	-100 000
Styrelsearvode	-89 000	-93 000	-89 000
Övriga arvoden	-5 000	-7 600	0
Arbetsgivaravgifter	-56 000	-44 413	-59 000
	<b>-235 000</b>	<b>-191 363</b>	<b>-248 000</b>

**Avskrivningar och nedskrivningar**

Byggnad	-538 000	-538 197	-538 000
Förbättringar	-68 000	-68 152	-68 000
Markanläggning	-32 000	-32 067	-32 000
	<b>-638 000</b>	<b>-638 416</b>	<b>-638 000</b>

**SA RÖRELSENS KOSTNADER**

**-3 495 000                      -3 822 362                      -3 609 000**

**RÖRELSERESULTAT**

**1 689 000                      1 607 477                      1 498 000**

**FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

Ränteintäkter	2 000	1 529	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	25	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	210	0
Utdelning korta placeringar	0	39	0
Återföring nedskrivning	0	123	0
Låneräntor	-1 263 000	-1 289 292	-1 289 000
Räntekostnader skattekonto	0	-833	0
Övriga räntekostnader	0	-345	0
	<b>-1 261 000</b>	<b>-1 288 544</b>	<b>-1 289 000</b>

**RESULTAT**

**428 000                      318 933                      209 000**



# Ordlista

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**AVSÄTTNINGAR** är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida underhåll av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

**BALANSRÄKNINGEN** visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**EGET KAPITAL** är föreningens nettotillgångar, d.v.s. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

**FASTIGHET** är fast egendom som är upptagen eller ska upptas i fastighetsregistret. En fastighet är byggnad och mark eller bara mark.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen.

**FÖRENINGSTÄMMAN** är ett sätt för medlemmarna att utöva inflytande i föreningen. Ordinarie föreningsstämma innehåller årets bokslut och här kan man även välja nya styrelseledamöter.

**FÖRUTBETALDA INTÄKTER** är bokförda och betalda, men avser kommande räkenskapsår, t.ex. årsavgifter eller hyror.

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER** är en kostnad som föreningen betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis hör till kommande räkenskapsår.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN** är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar avsedda att omsättas (säljas) och att innehas kortare än tre år, bl.a. kassa och bank.

## PERIODISKT UNDERHÅLL ENLIGT

**UNDERHÅLLSPLAN** Utbyte/reparation som går att planera och som finns med i föreningens underhållsplan för fastigheten ("underhåll som är planerat i tid, art och omfattning") även kallat planerat underhåll. Exempel på periodiskt underhåll enligt underhållsplan/planerat underhåll är omläggning av tak, putsning av fasad, utbyte av ventilationsanläggning och utbyte av rörsystem.

**REPARATIONER** Utbyte/reparation av saker som gått sönder utan att man kunnat förutse detta ("underhåll som syftar till att återställa en funktion som nått en oacceptabel nivå"), även kallat felavhjälpande underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpande underhåll är skadegörelse, vattenskador och stuprör som fryser sönder.

**RESULTATRÄKNINGEN** visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

**STÄLLDA SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**UPPLUPNA INTÄKTER** är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

**UPPLUPNA KOSTNADER** är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

**ÅRSAVGIFT** är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadge-enliga avsättningarna. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

**ÅRSREDOVISNING** är en sammanställning av föreningens räkenskaper och förvaltning för ett räkenskapsår och den ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

**SPAR DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**