



Årsredovisning

2013



Årsredovisningen är upprättad av Valvet Förvaltning AB



Medlemmar i bostadsrättsföreningen Mässen i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

Tid: Torsdagen den 15 maj kl. 18.30
Plats: Olaus Petriskolans matsal, Olaus Petrigatan 1 – 3

Dagordning:

- §1 Stämmans öppnande
- §2 Godkännande av dagordning
- §3 Val av stämмоordförande
- §4 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- §5 Val av två justerare tillika rösträknare
- §6 Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- §7 Fastställande av röstlängd
- §8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- §9 Föredragning av revisorernas berättelse
- §10 Beslut om fastställande av resultat-och balansräkning
- §11 Beslut om resultatdisposition
- §12 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- §13 Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer samt valberedning för nästkommande verksamhetsår
- §14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- §15 Val av revisorer och revisorssuppleant
- §16 Val av valberedning samt sammankallande
- §17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- §18 Avslutande

Välkommen!

Styrelsen

Förvaltningsberättelse

Om föreningen

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Mässen i Stockholm får härmed avge redovisningen för föreningens verksamhet under året 2013-01-01 – 2013-12-31. Brf Mässen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen bildades den 12 oktober 1931 och registrerades av Länsstyrelsen den 17 februari 1932. Föreningens organisationsnummer är 702001-5017.



Utsikt från Skeppargatan 79 gårdssida under slutet av 1930-talet

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna kv. Mässen 7 – 13 i Oscars församling och omfattar 642 lägenheter samt 1 590 m² lokaler. Fastigheterna är uppförda mellan åren 1932 – 1938.

Tomtmarken

Bostadsrättsföreningen äger tomtmarken på lilla och stora gården samt mellan punkthusen. Marken mitt i Skeppargatan ägs av Stockholms stad. Föreningen har ett brukaravtal om att utnyttja marken.

Taxeringsvärden

Taxeringsvärdet 2013-12-31 var 618 103 tkr, varav byggnadsvärdet utgjorde 255 669 tkr och marken 362 434 tkr.

Föreningens verksamhet och ändamål

Föreningens syfte är att upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tiden. Detta ska ske med en effektiv förvaltning, där medlemmarna erbjuds en god standard och välskött ekonomi. Fastigheternas kulturella värden ska förvaltas väl med hänsyn till aktuella krav och miljöpåverkan.

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman den 15 maj haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Anders Rickardsson, ordförande
Lena Johnson
Charlotte Liedgren (f.d. Holmström)
Rita Stetter
Sven Themptander
Erik Thorén

Suppleant

Claes Carnefeldt

I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Anders Rickardsson, Lena Johnson, Charlotte Liedgren, Rita Stetter samt suppleanten Claes Carnefeldt.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats, två i förening, av Anders Rickardsson, Sven Themptander, Erik Thorén och Rita Stetter.

Revisorer

Revisorer har varit Margareta Kleberg, som är auktoriserad revisor från Kleberg Revision AB, med Eva Eriksson som revisorsuppleant samt Mats Hübner som ordinarie lekmannarevisor.





Mässen 11-13 (del av) gårdssida

Valberedning

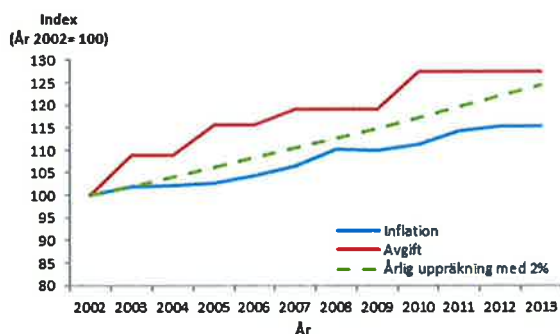
Valberedningen har bestått av Jonny Johansson och Ulrika Johannessen (sammankallande).

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 18 protokollförda sammanträden, därav ett per capsulam. Utöver dessa möten har styrelsen eller delar av styrelsen träffats i olika arbets- och beredningsmöten.

Årsavgifterna

Årsavgifterna har under verksamhetsåret varit oförändrade.



Utveckling av avgifterna sedan 2002
Källa för inflationsdata är SCB

Arvodet till förtroendevalda

Arvode har utgått med 5 prisbasbelopp (222 500 kr) till styrelsen, 0,1 prisbasbelopp

(4 450 kr) till valberedningen och 0,5 prisbasbelopp (22 250 kr) till lekmannarevisorn. Den auktoriserade revisorn har debiterat på löpande räkning.

Lägenhetsärenden

Under verksamhetsåret har 94 bostadsrätter överlåtit, jämfört med 87 föregående år. Vid verksamhetsårets utgång hade 46 medlemmar tillstånd att hyra ut i andrahand. Samtliga 642 lägenheter innehas av medlemmar. Coop Sverige Fastigheter AB innehar bostadsrätterna till butiken (bostadsrättslokaler). Antalet lägenheter som ägs av juridiska personer är 114. Detta är en ökning från 94 för 2012. Mässen kan med god marginal klassas som en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Information

Under året har styrelsen genomfört en modernisering med ny layout och viss uppdatering av Mässens webbsida www.massen.se. Här finns för medlemmarna viktig information och aktuella dokument. Ett centralt sådant är t.ex. *Vi som bor i Mässen – information och ordningsregler*. Den viktigaste informationskanalen till medlemmarna är dock fortfarande Mässenbladet, som under året utkom med 5 nummer.

Fastigheternas förvaltning och skötsel

Föreningens samarbete och avtalet med förvaltaren (Valvet Förvaltning AB) har utvecklats på ett positivt sätt under verksamhetsåret. Vårt avtal gäller både den tekniska och den ekonomiska förvaltningen. Det har varit år två med Valvet som förvaltare.

Under året har inventeringen av samtliga lägenhetsförråd och extra förråd avslutats. Det finns nu lediga förråd att hyra.

Det har varit vissa förändringar och byte av lokalhyresgäster under pågående avtalsperiod. Den tidigare hyresgästen i stora lokalen, Erik Dahlbergsgatan 27, gick i konkurs. En ny hyresgäst (arkitektfirma) har tecknat avtal från 2014. I samband med konkursen blev också en stor källarlokal i Erik Dahlbergsgatan 29 ledig. Denna lokal är ännu inte uthyrd och kommer under första halvåret att disponeras av entreprenören för elutbyggnaden.



Fällning av Popplar på gården mellan Skeppargatan och Erik Dahlbergsgatan

Vid den periodiska beskärningen av stora gårdens popplar visade det sig att två av träden var så hårt angripna av röta att det fanns risk för att de skulle knäckas av stormvindar. Det ledsamma beslutet blev att dessa två gamla pyramidpopplar fälldes i september 2013.

Underhållsplan

Styrelsen har under året arbetat vidare med och aktualiserat den nya långsiktiga underhållsplanen, som visar på planerat underhåll för tiden 2013 – 2030. Med underhåll avses här sådana insatser som krävs för att behålla fastigheterna och dess funktioner i ursprungligt skick. Underhåll blir åtgärder med perioden ett år eller längre. Reparationer och direkta behov av åtgärder utförs löpande under året och klassas som driftskostnader.

Underhåll under året

Styrelsen beslöt under våren 2012 att påbörja ett mer omfattande fönsterunderhåll. Beslutet hade som underlag en genomförd analys av fönsterstatus och möjliga alternativ. Slutsatsen var att fönstren i grunden är av bra kvalitet och väl värda att bevara. Det kunde samtidigt konstateras att det i utsatta lägen fanns vissa skador och behov av mer genomgripande renovering. Styrelsen tog under året beslutet om att fortsätta med etapp 2 av den planerade fönsterrenoveringen. Denna etapp har omfattat Erik Dahlbergsgatan 27 – 29 och Skeppargatan 100. Fönsterrenoveringen har skett genom att ta bort all gammal färg och byta ytterrutan till energiglas. Det senare innebär en energibesparing och bättre komfort i lägenheterna. Efter upphandling fick Tumba Glas uppdraget även för denna etapp. Fönsterrenoveringen är inte bara ett löpande underhåll utan ses också bokföringsmässigt som en investering med periodisk avskrivning.

Den genomförda OVK-besiktningen blev inte helt klar under året. Vissa kompletteringar måste göras under våren 2014.



Det har de senaste vintrarna varit problem med ojämn värmeförsel och därmed problem med ett antal lägenheter, som inte haft en bra inomhustemperatur. Styrelsen tog därför beslut om en systematisk översyn av alla värmeelement och ventilerna. En justering och flera byten har genomförts. En följdinvestering blev också en modernisering och renovering av fastigheternas värmesystem (undercentralen). Nya cirkulationspumpar har installerats och det är nu bl.a. möjligt med mer individuell justering av värmen i de olika fastigheterna.

TV och bredband

Mässen äger TV och bredbandsnätet och har avtal med Com Hem. Avtalet gäller t.o.m. 2015-04-30. TV-abonnemanget med av föreningen avtalade kanaler är obligatoriskt och debiteras med 55 kronor per månad tillsammans med lägenhetsavgiften.

Försäkring

Föreningen har nu ett försäkringsavtal med Trygg Hansa. En för alla medlemmar viktig förändring är att den nya försäkringen också omfattar ett kollektivt bostadsrättstillägg för alla lägenheter. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fonden sker efter underhållsplanen i enlighet med 54 § i föreningens stadgar. Årets avsättning är 781 tkr.

Fond för inre underhåll

Det sker inte längre någon avsättning till en fond för inre underhåll. Det finns dock en kvarstående tillgång på 708 tkr, som kan ses som föreningens skuld till medlemmarna.



Kv Mässen 7 (del av) affärslokal längs Strindbergsgatan

Lånepolicy

Föreningens låneportfölj redovisas i Not 7. Här framgår aktuella villkor och förfallodatum. Policyn har varit att fördela lånen i tre ungefär lika stora delar med en tredjedel rörligt enligt Stibor 7 dagar samt ca en tredjedel bundet på två år och en tredjedel bundet på fyra år. Lån, som förfallit under året, har i regel omplacerats till rörlig ränta med perioden 3 månader. Detta kan sägas innebära en anpassning till rådande ränteläge. En översyn av föreningens totala låneportfölj kommer att göras i samband med att nya lån upptas för att finansiera ombyggnaden av elen.

Kommentar till årets resultat

Styrelsen har under året arbetat med att analysera effekterna av de nya redovisningsreglerna K2/K3. I samråd med den kamerala förvaltaren och föreningens revisorer har styrelsen beslutat att redovisningspaket K3 är det som passar bäst för Brf Mässens verksamhet. Det nya regelverket tillämpas från och med 2014.

Förändringen i god redovisningssed innebär för Brf Mässen att avskrivningsprinciperna måste ändras från annuitetsbaserad progressiv avskrivning till linjär avskrivning (samma belopp varje år) för byggnadens olika komponenter/byggnadsdelar och investeringar. Avskrivningsbeloppen för 2014 kommer att öka jämfört med de senaste årens avskrivningsbelopp. Ökningen uppgår till c:a 202 000 kronor i jämförelse med 2013 års avskrivning.

Årets ekonomiska resultat är i stort enligt budget. De större genomförda renoveringarna, bl.a. fönsterrenoveringen, har bokförts som en investering med årliga avskrivningar. Det fortsatt låga ränteläget har haft en positiv påverkan på resultatet.

Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Styrelsen genomförde under hösten 2013 en beredning och upphandling av ny kraftförsörjning för Mässens fastigheter. Bakgrunden var ett föråldrat elnät med otillräcklig kapacitet för dagens behov samt ett nät med stora brister i säkerheten. Beslutet om utbyggnad togs i januari. Ombyggnaden kommer att genomföras under 2014.



Flerårsöversikt

[tkr]	2 013	2012	2011	2 010	2009
Årets resultat	632	706	859	2 031	472
Årets kassaflöde	-330	-357	-3 309	3 323	962
Räntekostnader	-2 310	-2 493	-2 322	-1 391	-2 279
Fastighetslån	85 657	78 657	78 657	83 865	84 281

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande

Dispositionsfond	1 946 tkr
Årets resultat	+ 632 tkr
	2 578 tkr

Styrelsens föreslår att

Till yttre underhållsfonden avsätts	- 781 tkr
Resterande tillförs Dispositionsfonden	1 797 tkr
	2 578 tkr





Resultaträkning (tkr)

	2 013	2012	Not
Hysesintäkter lokal	2 131	1 949	
Årsavgifter	15 956	15 944	
Övriga intäkter	405	552	
Nettoomsättning	18 492	18 445	
Fastighetskostnader			
Reparationer och underhåll	-1 273	-1 254	
Drift	-11 444	-11 262	1
Fastighetsskatt	-908	-1 101	9
Arvoden	-323	-292	
Avskrivningar	-1 615	-1 413	2 – 3
Summa fastighetskostnader	-15 564	-15 322	
Rörelseresultat	2 928	3 122	
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	14	59	4
Räntekostnader och liknande poster	-2 310	-2 493	5
Summa resultat från finansiella poster	-2 296	-2 433	
Resultat före skatt	632	689	
Skatt	-	16	
Årets resultat	632	706	

ML



Not

Balansräkning (tkr)

2013-12-31 2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	69 471	70 617	2
Mark	689	689	2
Ombyggnader	23 172	13 544	3
Pågående arbeten	3 228	3 477	
Summa materiella anläggningstillgångar	96 560	88 327	

Långfristig fordran	2	2	
Summa anläggningstillgångar	96 562	88 329	

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar	109	37	
Övriga kortfristiga fordringar	404	-	
Förutbet. kostnader och uppl. intäkter	735	733	6
Summa kortfristiga fordringar	1 248	769	

Kassa och bank

Bank	4 612	4 941	
Summa kassa och bank	4 612	4 941	

Summa omsättningstillgångar	5 860	5 711	
------------------------------------	--------------	--------------	--

SUMMA TILLGÅNGAR	102 421	94 040	
-------------------------	----------------	---------------	--

Taxeringsvärde mark	362 434	302 685	
Taxeringsvärde byggnad	255 669	216 504	
Summa taxeringsvärde	618 103	519 189	

Handwritten signature or initials in blue ink.



EGET KAPITAL OCH SKULDER

	2013-12-31	2012-12-31	
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter	1 078	1 078	
Upplåtelseavgifter	910	910	
Fond för yttre underhåll	4 768	3 987	
Summa bundet eget kapital	6 757	5 976	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond	1 946	2 021	
Årets resultat	632	706	
Summa fritt eget kapital	2 578	2 726	
Summa eget kapital	9 335	8 702	7
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	85 657	78 657	8
Summa långfristiga skulder	85 657	78 657	
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	2 826	2 624	
Skatteskulder	93	119	
Övriga kortfristiga skulder	86	91	10
Uppl. kostnader och förutbet. intäkter	3 716	3 132	11
Fond för inre underhåll	708	716	
Summa kortfristiga skulder	7 429	6 681	
Summa skulder	93 086	85 337	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	102 421	94 040	
Ställda säkerheter	86 238	86 238	
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	

Mj 4



Kassaflödesanalys (tkr)	2013	2012
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat efter finansiella poster	632	689
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	1 615	1 413
Skatt som belastat resultatet	-	16
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 248	2 119
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning av övriga kortfristiga fordringar	-479	-252
Minskning / ökning av kortfristiga skulder	748	1 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	2 518	3 542
Investeringsverksamhet		
Investeringar i byggnader och mark	-9 848	-3 334
Utnyttjande av yttre fond	0	-565
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 848	-3 899
Finansieringsverksamheten		
Nyupptagna lån	7 000	-
Amortering	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 000	0
Årets kassaflöde	-330	-357
Likvida medel vid årets början	4 941	5 298
Likvida medel vid årets slut	4 612	4 941
Förändring i likvida medel	-330	-357

MKH



Noter

Alla belopp anges i tkr.

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt ÅRL (Årsredovisningslagen). Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avskrivning på byggnad sker enligt annuitetsplan över 50 år med en kalkylränta om 5 %. Ombyggnad skrivs av enligt plan för den förväntade ekonomiska livslängden.

Not 1 Drift	2013	2012
Fastighetsel	481	435
Uppvärmning	4 424	4 517
Vatten och avlopp	643	565
Sophämtning	148	155
Sopstopp	24	59
Grovsopor	361	330
Kabel-TV / Bredband	255	256
Gas	1 426	1 325
Snöröjning och sandning	71	368
Städning, mattor	594	580
Besiktningar och kontroller	96	281
Trädgårdskostnader	458	414
Övriga driftskostnader	248	271
Fastighetsförsäkring	230	168
Självrisker vid skada	178	-
Administrativa kostnader	38	30
Förvaltningskostnader, revision	1 429	1 435
Övriga externa tjänster	341	75
	11 444	11 262

Handwritten signature



Not 2 Byggnader / mark

	<u>Anskaffningsvärden</u>			<u>Årets</u> <u>plan</u> <u>avskr.</u>	<u>Ackum</u> <u>planen-</u> <u>liga</u> <u>av-</u> <u>skrivn.</u>	<u>Bokfört</u>	<u>Ackum</u>	<u>Bokfört</u>
	<u>Ingående</u>	<u>Årets</u>	<u>Utgå-</u> <u>ende</u>			<u>v.</u> <u>enligt</u> <u>plan</u>		<u>Över</u> <u>av-</u> <u>skrivn.</u>
Byggnader (1932)	6 299	-	6 299	-	6 299	-	-	0
Pantbrev (1996)	782	-	782	-	782	-	-	0
Stambyte	93 512	-	93 512	1 147	15 146	78 366	8 896	69 471
Mark	689	-	689	-	-	689	-	689
Summa	101 282	-	101 282	1 147	22 227	79 055	8 896	70 160

Not 3 Ombyggnader

	<u>Anskaffn.</u> <u>värde</u>	<u>Avskr.</u> <u>%</u>	<u>Årets</u> <u>avskrivn.</u>	<u>Ackum.</u> <u>avskrivn.</u>	<u>Bokfört</u> <u>värde</u>
<i>Förbättringsarbeten</i>					
Ombyggnader	2 471	0%	0	2 471	0
Tvättstugor	899	0%	0	899	0
Möteslokal	91	0%	0	91	0
Värmeinstallationer	893	5%	0	893	0
Elservicer	550	5%	0	550	0
Radiatorer	107	5%	5	90	17
Källsorteringsskåp	164	10%	0	164	0
Renovering lokal	511	5%	26	201	310
Pantbrev	82	3%	2	12	69
Ombyggnader 2008	14 342	2%	287	1 530	12 813
Fönsterrenovering 2013	6 158	3%	138	138	6 020
Torktumlare	85	8%	7	7	78
Tvättstuga 2013	542	5%	0	0	542
Värme & termostatprojekt	2 081	5%	0	0	2 081
Nybyggnation WC, 2 st	73	4%	3	3	71
OVK-åtgärder 2013	1 033	17%	0	0	1 033
<i>Markanläggningar</i>					
Plattläggning	17	5%	1	3	15
Betongtrappa	125	3%	0	0	125
Summa	30 223		469	7 051	23 172

Handwritten signature or initials in blue ink.



Not 4 Ränteintäkter och liknande poster	2013	2012
Ränta bankkonto	14	59
Ränta skattekonto	-	-
Summa ränteintäkter och liknande poster	14	59

Not 5 Räntekostnader och liknande poster		
Räntekostnader fastighetslån	2 310	2 493
Räntekostnader skattekonto	-	-
Summa räntekostnader och liknande poster	2 310	2 493

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda fastighetsförsäkring	265	230
Förutbetalt förvaltararvode	291	291
Förutbetald el	54	118
Förutbetalt vatten och avlopp	38	7
Förutbetald städning	-	3
Förutbetald kabel tv avgift	65	63
Förutbetalt övrigt	23	21
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	735	733

Not 7 Eget Kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<u>Årets resultat</u>
	<u>Grundav- gifter</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Disposi- tionsfond</u>	
Belopp vid årets ingång	1 078	910	3 987	2 021	706
Avsättning till yttre fond			781		
Avlyft från yttre fond					
Balansering av föregående års resultat				-75	-706
Årets resultat					632
Belopp vid årets utgång	1 078	910	4 768	1 946	632

Not 8 Låneportfölj

<u>Långivare</u>	<u>Kapital</u>	<u>%-sats</u>	<u>Villkor</u>
SE-Banken	4 000	3,43	2015-08-28
SE-Banken	17 575	2,15	2015-08-28
SE-Banken	20 575	3,43	2015-08-28
SE-Banken	6 322	2,15	2015-08-28
SE-Banken	5 775	2,15	2015-08-28
SE-Banken	5 835	3,43	2015-08-28
SE-Banken	18 575	2,30	2014-12-28
SE-Banken	3 000	2,15	2015-06-28
SE-Banken	4 000	2,08	2015-12-28
Summa	85 657		

mfh



Not 9 Skatter	2013	2012
Fastighetsskatt		
Bostäder	777	876
Lokaler	131	162
Skillnad vid slutlig taxering	0	63
Summa fastighetsskatt	908	1 101

Not 10 Övriga kortfristiga skulder		
Hysesdeposition	64	42
Moms	22	49
Summa övriga kortfristiga skulder	86	91

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 518	817
Upplupna arvoden	246	126
Upplupna sociala avgifter	78	39
Upplupna räntor	39	21
Upplupna revisionsarvoden	44	33
Upplupna driftskostnader	1 790	2 096
Summa upplupna kostnader och förutbetalda kostnader	3 716	3 132

Mjh

Stockholm den 1 april 2014




Anders Rickardsson



Erik Thoren



Sven Themptander



Rita Stetter



Charlotte Liedgren




Lena Johnson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 3 april 2014



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Mats Hübner
Lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Mässen i Stockholm

702001-5017

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mässen i Stockholm för år 2013.

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.

Revisorernas 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 den 31 december 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 år 2013.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas 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 revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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.

Stockholm den 3 april 2014


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Mats Hübner
Lekmannarevisor



Liten ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck lämnas nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har en livslängd på mer än tre år.

Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Budget, är ett arbetsdokument som upprättas inför varje år där kostnader och intäkter uppskattas. Budgeten ligger sedan till grund för avgiftsuttag och eventuella höjningar av avgiften.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning.

Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen utan att låna pengar kunna betala omgående) Likviditeten ska ligga över 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder som skall regleras efter ett år. Fastighetslånen ligger alltid under långfristiga skulder oavsett om löptiden på lånet understiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga andra bostadsrättsföreningar. Nyckeltal vad avser fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen år för år.

Omsättningstillgångarna, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl.a. föreningens likvidkonton.

Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året.

Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas på fyra sätt, före avskrivningar, efter avskrivningar, före dispositioner och efter dispositioner. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets slutgiltiga resultat.

Ställda pantar, avser de pantbrev som uttagits och lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen uttaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäkter, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som inte kommit föreningen tillhanda innan bokslutsdagen.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men inte fakturerats före bokslutsdagen.

Yttre underhållsfonden, är reserveringar för kommande underhåll inom föreningen.

Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.



www.massen.se