



Årsredovisning 2013-2014

*Jubileum
50år*

Kallelse

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Ingrid kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 3 september 2014 kl 18.00.

Vi bjuder på förfriskningar och en lätt förtäring efter stämman.

Lokal: Styrelselokalen Roskildevägen 9 C

STYRELSEN

Dagordning

1. Val av ordförande för stämman
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 kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut i anledning av föreningens överskott eller underskott enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Fråga om arvode till styrelseledamöter och revisorer, samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och suppleanter
15. Val av valberedning
16. Behandling av ev. inkomna motioner
17. Avslutning

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Ingrid i Malmö

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2013-05-01 – 2014-04-30.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Hälsingör 9 och 11 i Malmö vilka innehåller 92 st bostadsrätter och 3 lokaler.

Fastigheten består av två bostadshus med sammanlagt 6 trapphus med adresserna Roskildevägen 7 och 9.

Föreningen hyr dessutom ut 79 st garageplatser och 5 st parkeringsplatser.

Föreningens 92 bostäder fördelar sig enligt följande:	10 st	1 r o k
	12 st	2 r o k
	22 st	3 r o k
	30 st	4 r o k
	6 st	5 r o k
	12 st	6 r o k

Föreningens fastigheter byggdes år 1964.

Total lägenhetsyta 8.129 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 augusti 2013 i styrelselokalen Roskildevägen 9C. Närvarande var 56 medlemmar varav 45 röstberättigande. *GM*

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Claes Pålsson
Vice ordförande	Lars Soldelid
Sekreterare	Gunnar Erlandsson
Ledamot	Caroline Elmstedt
Ledamot	Ann Strömberg
Suppleant	Henrik Qvist
Suppleant	Christer Möller

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Claes Pålsson och Caroline Elmstedt samt styrelsesuppleanten Christer Möller.
Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare, två i förening

Claes Pålsson	Caroline Elmstedt
Ann Strömberg	Lars Soldelid
Gunnar Erlandsson	

Revisorer

Ordinarie
Kerstin Nilsson
Bertil Kristiansson
samt revisor från BoRevision AB

Suppleanter
Annika Rausin
Björn Schoug

Valberedning

Barbro Leffler
Ingrid Wallin

Medlemsantal - Lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 120 st.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Vid stämman har dock en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Antalet lägenhetsöverlåtelse har under året varit 7 st. *QM*

Väsentliga händelser under året

Under verksamhetsåret har markarbetet på 7:ans gård färdigställt och besiktigats.

Nya provtagningshål har genomförts på 9:ans gård. Läckage är redan konstaterat sedan tidigare, men för säkerhets skull har nya hål tagningar gjorts med sämsta tänkbara resultat.

För att åtgärda skadorna på 9:ans gård har anbud tagits in från tre olika entreprenörer. Beslutades att Marc & Bobcat får uppdraget att riva, lägga tätskikt och återställa gården. Marc & Bobcat har tidigare erfarenhet från 7:ans gård.

Miljöhuset har tagits i drift och fungerar planenligt efter mindre justeringar.

Brf Ingridis 50-års Jubileum planerades under året.

Ombyggnad och underhållsplan

Markarbetet med 9:ans gård har påbörjats och utförandet blir i princip detsamma som på 7:ans gård. Arbetet följer en godkänd tidplan men är beroende av väderleken.

Underhållsplanen är reviderad, bl.a är tak och stammar framflyttade några år.

Årets löpande underhåll

Det löpande underhållet har i huvudsak varit kopplat till servicereparationer i värmecentralen och hissarna.

Årsavgifter

Avgifterna höjdes med 6% den 1 juli 2013.

Genomsnittlig avgift för lägenheterna är 540kr/ kvm.

Årlig stadgeenlig besiktning

Besiktningen genomfördes den 23 mars 2014 med deltagande av Ann Strömberg, Gunnar Erlandsson, Caroline Elmstedt, Claes Pålsson och Christer Möller samt revisor Bertil Kristiansson. Protokoll är upprättat och de flesta påpekandena är redan åtgärdade.

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

9:ans gård förväntas vara klar till årsskiftet 2014/2015.

Inom en tio-årsperiod finns ytterligare ett antal aktiviteter i planen såsom yttertaken och husens elinstallationer. Exakt när detta skall genomföras får styras av behoven.

Iordningställande av en övernattningslägenhet kommer att ske.

Årsavgifter

Höjning av årsavgifterna kommer att ske den 1 juli 2014 med 5%. Den höjda tomträttsavgälden 2014-01-01 är anledningen till denna avgiftshöjning. Därmed har avgiften totalt höjts med 15%, de senaste åren, för att täcka in den ökade kostnaden för det nya tomträttsavtalet.

OK

Ekonomi

Från och med räkenskapsår 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framöver kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett K-regelverk. Förändringen kommer att innebära att synen på avskrivning, investering och underhåll ändras. Detta kommer troligen att påverka föreningen med bl.a. en högre kostnad avseende avskrivningar.

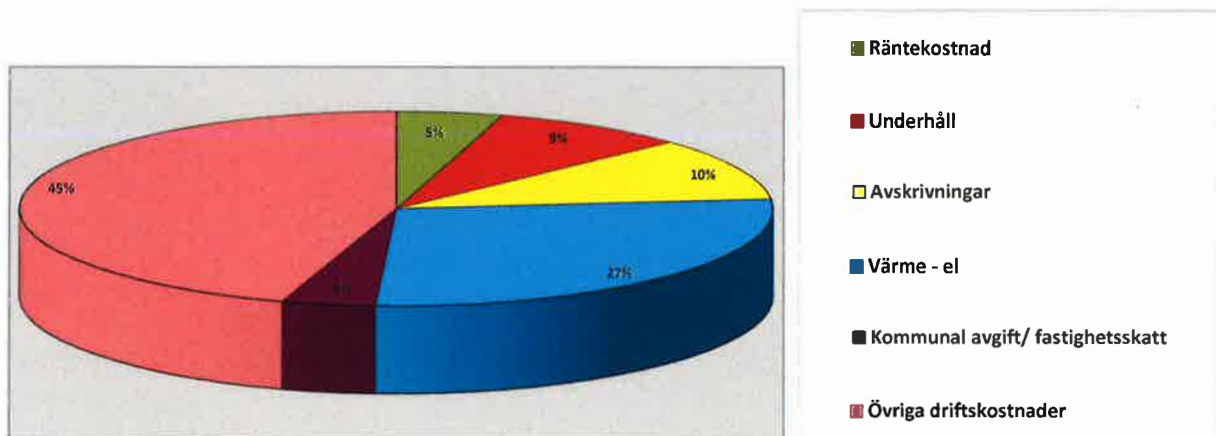
Styrelsen kommer efter samråd med förvaltare och revisorer att ta beslut om vilket av de två K-regelverken bostadsrättsföreningen skall följa. Konsekvensen av denna förändring kan bli en höjd kostnad avseende avskrivningar, dock är denna extra kostnad inte föremål för någon större avgiftshöjning så långt vi kan se idag.

Föreningens ekonomi är fortsatt god och inga stora kostnadsökningar förutses på de löpande kostnaderna.

När det gäller båda gårdarnas kostnader för nytt tätskikt kommer dessa att lånefinansieras. Den kapitalskuld som per bokslutsdatum finns, innefattar låneskuld på mer än halva finansieringen av projektet. Det finns idag lånelöfte på ytterligare 4.000.000 kronor. Den totala kostnaden för projektet är beräknad till ca 8.500.000 kronor, se vidare not 8. Processen mot Skånska Tak är pågående.

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

Bostadsrättsföreningens fördelning av de totala kostnaderna



OK

Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	13/14	12/13	11/12	10/11	09/10
Nettoomsättning	4 562	4 340	4 203	4 227	4 179
Rörelsens kostnader	-3 454	-3 289	-4 184	-3 899	-4 845
Finansiella poster, netto	-155	-138	-130	-87	-280
Inkomstskatt	0	0	23	0	0
Årets resultat	953	913	-88	241	-946
Likvida medel & placeringar	833	699	2 361	2 252	1 910
Skulder till kreditinstitut	8 556	4 589	4 618	4 646	4 674
Fond för yttre underhåll	3 038	1 333	1 788	1 811	3 253
Balansomslutning	16 096	10 973	10 013	10 168	10 030
Fastighetens taxeringsvärde	107 808	107.808	91 365	91 365	91 365

Förslag till resultatdisposition


Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 781 151
Årets resultat	<u>952 809</u>
Summa	3 733 960

Styrelsen föreslår följande disposition

Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	750 000
Uttag ur yttre fond för årets kostnad	-134 943
Balanseras i ny räkning	<u>3 118 903</u>
Summa	3 733 960


Styrelsens slutord

Markarbetet är slutfört på 7:ans gård och pågår på 9:ans gård. Processen föreningen driver mot Skånska Tak avseende tidigare omläggning av båda gårdarna har nu inletts och Advokat Maria Pedersen, Advokatbyrån Pedersen i Stockholm, är den som företräder föreningen i ärendet. Anledningen att en advokat i Stockholm anlitas är att denna firma har stor erfarenhet av liknande ärenden och är speciellt inriktade på likvärdiga entreprenader för brf och kommuner. Dialogen pågår med Skånska Taks advokat och de har fått all behövlig information. Markarbetet på 9:ans gård beräknas uppta styrelsens arbete året ut. 

Resultaträkning (kr)		2013-05-01	2012-05-01
		-2014-04-30	-2013-04-30
Rörelsens intäkter			
Intäkter	Not 1	4 562 405	4 340 459
Rörelsens kostnader			
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	Not 2,3	-2 627 383	-2 451 893
Löpande underhåll	Not 4	-172 669	-339 542
Periodiskt underhåll	Not 5	-134 943	-45 287
Kommunal fastighetsavgift/ fastighetsskatt		-144 474	-114 970
Avskrivningar	Not 6	-375 319	-337 255
Summa fastighetskostnader		-3 454 788	-3 288 947
Rörelseresultat före finansiella poster		1 107 617	1 051 512
Finansiella poster			
Ränteintäkter		8 672	11 731
Räntekostnader		-163 480	-150 159
Summa finansiella poster		-154 808	-138 428
Resultat efter finansiella poster		952 809	913 084
Årets resultat		952 809	913 084 <i>GH</i>

Balansräkning (kr)		2014-04-30	2013-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och Mark	Not 7	10 074 909	9 770 228
Pågående byggnation	Not 8	4 970 820	354 060
Summa materiella anläggningstillgångar		15 045 729	10 124 288
Summa anläggningstillgångar		15 045 729	10 124 288
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar/ Avgiftsfordringar		0	14 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	217 419	122 235
Övriga fordringar		480	414
Skattefordran		0	13 431
Summa kortfristiga fordringar		217 899	150 358
<u>Kassa och bank</u>	Not 10	832 542	698 541
Summa omsättningstillgångar		1 050 441	848 899
SUMMA TILLGÅNGAR		16 096 170	10 973 187

GM

Balansräkning (kr)	2014-04-30	2013-04-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 11	
<u>Bundet eget kapital</u>		
Insatskapital	783 000	783 000
Fond för yttre underhåll	2 037 822	1 333 109
Summa bundet eget kapital	2 820 822	2 116 109
<u>Balanserad vinst</u>		
Balanserat resultat	2 781 151	2 572 780
Årets resultat	952 809	913 084
Summa balanserad vinst	3 733 960	3 485 864
 Summa eget kapital	 6 554 782	 5 601 973
Skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12	8 479 972
 <u>Kortfristiga skulder</u>		
Kortfristig del av långfristig skuld	Not 12	75 616
Leverantörsskulder	559 086	376 297
Skatteskuld	1 652	0
Förutbetalda avgifter	389 648	357 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	35 414
Summa kortfristiga skulder	1 061 416	811 066
 Summa skulder	 9 541 388	 5 371 214
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	 16 096 170	 10 973 187
 Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut		
<u>Pantbrev i fastighet</u>	8 915 300	5 398 000
<u>Ansvarförbindelser</u>	Inga	Inga 

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition efter stämmobeslut av föreningens stadgar/underhållsplan.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall av inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22%. Mot bakgrund av Dom RR 2870-9 skall en bostadsrättsförening inte beskattas för ränteinkomster som är hänförliga till den ordinarie fastighetsförvaltningen.

Not 1 Intäkter	2014-04-30	2013-04-30
Årsavgifter bostäder	4 348 880	4 141 680
Hysesintäkter bilplatser	135 910	135 750
Hysesintäkter lokaler/ förråd	66 202	54 120
Försäkringsersättning	0	1 519
Övriga intäkter	11 413	7 390
Summa intäkter	4 562 405	4 340 459

Not 2 Driftskostnader	2014-04-30	2013-04-30
Förbrukningsmaterial	11 615	15 858
Fastighetsskötsel, entreprenad	197 656	198 112
Fastighetsskötsel extra debitering	15 494	36 688
Trädgårdsskötsel	12 064	9 862
Snöberedskap	7 180	21 269
Städning, entreprenad	119 722	136 380
Sotning, obligatorisk vent. kontroll	9 985	5 273
Telefon port och hiss	4 099	6 503
Serviceavtal	26 050	25 942
Hissbesiktning	6 963	4 125
El	195 017	174 921
Uppvärmning	798 660	888 301
Vatten	174 068	165 013
Sophämtning	89 672	76 724
Fastighetsförsäkring	65 859	63 213
Kabel TV	89 553	86 971
Tomträttsavgäld	414 784	232 032
Förvaltningskostnader	113 233	108 816
Förbrukningsinventarier	6 207	0
Trycksaker	16 732	12 550
Kreditupplysning	1 050	1 050
Kontorsmaterial	3 275	0
Löner, ersättningar och sociala avgifter (not 3)	143 112	125 179
Revisionskostnad, konsult	11 500	10 625
Sammanträdeskostnader	6 636	5 100
Stämmokostnad	12 214	7 391
Aktivitetskostnad	29 480	0
Konsultarvode	32 709	21 714
Serviceavgift till branschorganisation	6 980	6 640
Bankkostnad	3 806	2 724
Övriga kostnader	2 008	2 917
Summa	2 627 383	2 451 893

Not 3 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

<u>Arvoden till förtroendevalda</u>	2014-04-30	2013-04-30
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	77 500	78 000
Föreningsvald revisor	8 000	8 000
Övriga arvode	37 000	19 750
Sociala kostnader	20 612	19 429
Summa	143 112	125 179

Not 4 Löpande underhåll	2014-04-30	2013-04-30
Reparationer löpande	12 658	10 613
Reparationer bostäder, lokaler	1 888	18 547
Reparationer gemensamma utrymmen	9 018	16 441
Reparationer installationer	57 612	70 499
Reparationer hissar	12 896	16 010
Reparationer hus utvändigt	29 165	23 039
Reparationer markytor	13 189	44 089
Reparationer garage & p-platser	4 446	16 197
Reparationer försäkringskador	31 797	124 107
Summa	172 669	339 542

Not 5 Periodiskt underhåll	2014-04-30	2013-04-30
Periodiskt underhåll	37 125	0
Periodiskt underhåll hissar	20 312	0
Periodiskt underhåll garage	0	45 287
Periodiskt underhåll installationer	77 506	0
Summa	134 943	45 287

Not 6 Avskrivningar

Avskrivning sker enligt progressiv avskrivningsplan över den förväntade livslängden.

	2014-04-30	2013-04-30
Avskrivning byggnad	78 319	74 255
Avskrivning radiatorer	36 500	36 500
Avskrivning port/passagesystem	56 500	56 500
Avskrivning fönster	75 000	75 000
Avskrivning miljöhus	34 000	0
Avskrivning tätskikt/ yttre miljö	95 000	95 000
Summa	375 319	337 255

Not 7 Byggnader och mark

	Anskaffnings- värde	Ackumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings-P/R period	Bokfört värde 2014-04-30
Ursprunglig byggnad	5 560 300	-2 117 072	-78 319	1964-2036 P	3 364 909
Värmeanl. samt plattor	424 000	-424 000	0	1992-2001	0
Hissrenovering	500 000	-500 000	0	2001-2010	0
Fönsterbyte	1 500 000	-900 000	-75 000	2002-2021 R	525 000
Miljöhus	680 000	0	-34 000	2014-2033 R	646 000
Tätskikt garage/ yttre miljö	3 800 000	-570 000	-95 000	2008-2047 R	3 135 000
Byte radiatorer	1 460 000	-36 500	-36 500	2013-2052 R	1 387 000
Byte port/passagesystem	1 130 000	-56 500	-56 500	2013-2032	1 017 000
Summa Byggnader	15 054 300	-4 604 072	-375 319		10 074 909

Forts. not 7

P - Progressiv avskrivning

R - Rak avskrivning

Ursprunglig byggnad skrivs av enligt en 28-årig progressiv avskrivningsplan.

	2014-04-30	2013-04-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 374 300	11 784 300
Årets anskaffning	680 000	2 590 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 054 300	14 374 300
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-4 604 072	-4 266 817
Årets avskrivningar	-375 319	-337 255
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 979 391	-4 604 072
Utgående redovisat värde	10 074 909	9 770 228
Taxeringsvärde byggnader	65 808 000	65 808 000
Taxeringsvärde mark	42 000 000	42 000 000
	<u>107 808 000</u>	<u>107 808 000</u>

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde, Länsförsäkringar

Värdeår : 1964

Fastigheten består av 92 st bostadslägenheter samt 3 lokaler med en total yta på 8 388 kvm.

Not 8 Pågående byggnation

Pågående byggnation avser omläggning av tätskikt på gårdarna. Beräknad kostnad ca 8 500 000 kronor, beräknas vara slutfört under 2014.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-04-30	2013-04-30
Förutbetald tomträttsavgäld	130 048	38 672
Förutbetald Kabel TV	15 133	14 749
Förvaltningskostnad	19 374	18 534
Förutbetald försäkring	50 208	49 123
Upplupen ränteintäkt	2 656	1 157
Summa	<u>217 419</u>	<u>122 235</u>

OK

Not 10 Kassa och bank	2012-04-30	2011-04-30
Transaktionskonto	832 542	698 541
	<u>832 542</u>	<u>698 541</u>

Not 11 Eget kapital	Insats- kapital	Fond yttre behållning	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	783 000	1 333 109	2 572 780	913 084
<i>Disponering efter stämmobeslut 2013</i>				
Balanseras i ny räkning			913 084	-913 084
Avsättning till yttre fond		750 000	-750 000	
Uttag ur yttre fond för årets underhåll		-45 287	45 287	
Årets resultat				952 809
Belopp vid årets utgång	783 000	2 037 822	2 781 151	952 809

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Kapital- skuld	Ränte- ändring	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år				
Stadshypotek	2,25%	2 054 000	rörligt	0
Stadshypotek	2,15%	2 501 588	rörligt	75 616
Stadshypotek	2,15%	2 000 000	rörligt	0
Förfaller inom 2-5 år				
Stadshypotek	2,15%	<u>2 000 000</u>	2015-09-01	<u>0</u>
Summa		8 555 588		75 616

Under året har amortering skett med 33 248 kronor.

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 75 616 kronor årligen. Under året har upplåning skett med 4 000 000 kronor. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 8 253 000 kr, samt ytterligare ca 4 000 000 tillhörande pågående byggnation.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-04-30	2013-04-30
Upplupen räntekostnad	24 914	17 402
Upplupen revision BoRevision	10 500	10 000
Upplupet arvode intern revisor	0	16 000
Sociala avgifter	0	5 027
Summa	<u>35 414</u>	<u>48 429</u>

Malmö 2014-07-10.



Claes Pålsson



Lars Soldelid



Caroline Elmstedt




Gunnar Erlandsson



Ann Strömberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-08-11



Tommy Mårtensson
för BoRevision AB



Kerstin Nilsson
föreningsvald revisor



Bertil Kristiansson
föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ingrid i Malmö, org.nr. 746000-6138

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ingrid i Malmö för år 2013-05-01—2014-04-30

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 revisionsssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 30 april 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 Ingrid i Malmö för år 2013-05-01—2014-04-30.

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 revisionsssed 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 11/8 2014

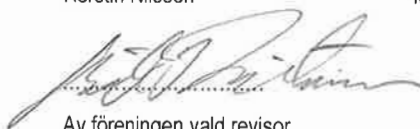


Av föreningen vald revisor

Kerstin Nilsson

Tommy Martensson

för BoRevision AB



Av föreningen vald revisor

Bertil Kristiansson

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är balansräkning, resultaträkning och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn tagen till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Långfristiga fordringar utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkter som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskiftet och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till yttre underhållsfond skall ske enligt antagna stadgar.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Normalt avsätts 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevanta för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Årsredovisningen är framställd av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

Örehus Fastighetsförvaltning AB bistår bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk och teknisk förvaltning.

Örehus Fastighetsförvaltning AB, Johanneslustgatan 9, 212 28 Malmö, tfn 040-23 43 00