

Årsredovisning för

Brf Södra Hamnen

716415-8961

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Södra Hamnen, 716415-8961 får härmed avge årsredovisning för 2014.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen har till ändamål att i bostadsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen bildades och registrerades år 1988 och överlämnades av interimstyrelsen vid ordinarie föreningsstämma 1995. Föreningen äger och förvaltar tre fastigheter - Thule 1, 2, och 3 - med adress Södra Smedjegatan 3-23 samt Södra Kungsgatan 2-40. Föreningen har sitt säte i Luleå Kommun.

De olika lägenhetstyperna fördelas enligt nedan:

<i>Lägenhetstyp</i>	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	13	
2 rum och kök	58	
3 rum och kök	149	
4 rum och kök	69	
5 rum och kök	10	
Bostäder	<hr/> 299	24 315
Lokaler	7	1 253

Under året har alla lokaler varit uthyrda.

Byggnader är fullvärdesförsäkrade i Dina Försäkringar. Försäkringen regleras indexmässigt och omfattar bl a brand-, vattenlednings-, maskin-, inventarie- och ansvarighetsmoment.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Eric Sandström	ordförande
Christer Ejderberg	vice ordförande
Lis-Mari Norberg	sekreterare
Bo Karlsson	ledamot
Börje Degerman	ledamot

Suppleanter

Lars-Uno Höök
Solveig Kronlund

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Christer Ejderberg och Bo Karlsson samt suppleanten Solveig Kronlund.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Eric Sandström, Christer Ejderberg, Börje Degerman och Bo Karlsson, två i förening.

Löpande fastighetsskötsel och förvaltning handhas enligt avtal av följande entreprenörer, vilka alla har ansvarsförsäkring.

Se enligt nedan väsentliga avtal.

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

Gjorda underhåll och investeringar

2014 Lägenhetsombyggnation

2014 Tvättmaskiner

2014 Målning och fogning fasad

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen bytt ut tvättmaskiner samt byggt om en lokal till lägenhet som har sålts.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inte några större underhållsåtgärder.

Ekonomi

Senaste förändringen gällande årsavgifterna för bostadsrättslägenheterna skedde år 2005 då de sänktes med 2%. Hyrorna för garage- och parkeringsplatser har varit oförändrade sedan år 1995.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 134 929 726 kr. Under året har föreningen amorterat 5 820 279 kr inklusive extra amorteringar, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 49 år.

Revisorer

Revisorer har varit Sverker Hortlund med Rolf Strömbäck som suppleant, valda av föreningen samt KPMG AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Eric Eriksson, Gun-Britt Larsson och Anna Drugge, med Eric Eriksson som sammankallande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 april 2014, varvid 57 röstberättigade medlemmar deltog.

Väsentliga avtal

Administrativ och ekonomisk förvaltning	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
Kabeltv	Comhem
Fjärrvärme	Luleå Energi
Ei	Luleå Energi

Framtida förväntad utveckling

Föreningen förväntar att 2015 års resultat blir i likhet med 2014 års resultat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 439. Under året har 17 lägenhetsöverlåtelser skett. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att fler än en person kan äga samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

	2014	2013	2012	2011	2010
Ur Resultaträkningen, tkr					
Rörelseintäkter	23 326	23 268	23 230	23 676	23 518
Rörelsekostnader	-9 770	-11 054	-10 811	-14 551	-9 925
Avskrivningar	-3 985	-4 920	-4 825	-4 635	-4 544
Finansnetto	-4 829	-4 900	-5 156	-5 910	-6 289
Nettoresultat	4 742	2 394	2 438	-1 420	2 760

Ur Balansräkningen, tkr

Omsättningstillgångar	6 467	4 417	5 304	5 425	3 650
Andelar o långfristiga fordringar	613	632	652	668	685
Anläggningar	225 918	228 843	233 379	236 307	243 734
Summa tillgångar	232 998	233 892	239 335	242 400	248 069

Kortfristiga skulder	6 491	7 385	6 278	6 303	7 626
Ej räntebärande kortfr. skulder	78	79	81	81	79
Räntebärande långfr. skulder	134 930	140 571	149 514	154 990	159 042
Yttre underhållsfond	8 794	9 015	9 320	14 247	13 834
Eget kapital exkl yttre uh-fond	82 705	76 842	74 142	66 779	67 488
Summa skulder och eget kapital	232 998	233 892	239 335	242 400	248 069

Nyckeltal

Årsavgifter bostäder, kr/m ²	764	764	764	764	764
Driftskostnad, kr/m ²	345	326	312	288	316
Låneskuld, kr/m ² *	5 385	5 902	6 279	6 480	6 665
Yttre underhållsfond, kr/m ²	344	353	541	503	493
Likviditet i % **	100	60	84	86	48
Soliditet i % ***	39	37	35	33	33
Genomsnittlig ränta lån i %	3,5	3,5	3,3	3,8	3,6
Fjärrvärme/m ² total yta	56	56	56	53	65
Elkostnad /m ²	75	76	75	72	72
Vattenkostnad/m ²	28	27	26	27	24

* Eftersom Södra Hamnen har utökat sin verksamhet med en lägenhet så har ytorna i bostadsrättsföreningen förändrats. Därför kan 2013 års nyckeltal variera mot fg årsredovisning.

** Likviditet = Kortfristiga skulder/ omsättningstillgångar

*** Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Ordförande har ordet

Vår ekonomi är fortsatt god vilket gett oss möjlighet att till fonden för yttre underhåll avsätta 1,8 milj. kr. Föreningens banklån uppgår vid årets slut till sammanlagt 137,7 milj. kronor efter amorteringar på lånen under 2014 med 5,8 milj. kronor.

Styrelsen har beslutat att inte höja avgifterna för 2015, utan låta dessa ligga kvar oförändrade.

Föreningens åtgärder för yttre underhåll har genomförts enligt plan. Under 2014 har omfogning och målning genomförts planenligt. Detta innebär att samtliga fasader förutom fasaden som vetter mot Varvsleden har åtgärdats.

Under 2014 har ombyggnad av gemensamma lokaler till en lägenhet avslutats. Lägenheten såldes till marknadspris med hjälp av mäklare.

En större insats för uppgradering av våra grönområden har genomförts under 2014.

Vi tackar också alla de frivilliga medlemmar, som hjälper till med gräsklippning och skötsel av våra planteringar.

Föreningen har under året hållit öppet hus-möte där medlemmarna gavs tillfälle att ställa frågor och lämna synpunkter.

Luleå 2015-02-12

Ordförande
Eric Sandström

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	44 443 297
Årets resultat	4 742 267
Reservering till yttre underhållsfond, enligt underhållsplan	-1 800 000
Täckande av årets underhållskostnad ur fond för yttre underhåll	676 736
Totalt att disponera	48 062 300
<i>Styrelse föreslår nedastående disposition</i>	
Balanseras i ny räkning	48 062 300
Summa	48 062 300

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Nettoomsättning	1	23 326 199	23 267 967
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	-8 833 323	-8 442 781
Övriga externa kostnader		-81 605	-167 313
Underhåll	3	-676 737	-2 221 330
Personalkostnader	4	-178 150	-222 436
Avskrivningar	5	-3 985 461	-4 919 795
		<u>-13 755 275</u>	<u>-15 973 655</u>
Rörelseresultat		9 570 924	7 294 312
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång	6	36 304	38 575
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	16 374	47 098
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-4 881 335	-4 985 992
		<u>-4 828 657</u>	<u>-4 900 319</u>
Resultat efter finansiella poster		4 742 267	2 393 993
Resultat före skatt		4 742 267	2 393 993
Aktuell skatt		-	-
Årets resultat		4 742 267	2 393 993

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	225 910 778	228 447 019
Inventarier	10	8 105	12 158
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	-	384 013
		<u>225 918 883</u>	<u>228 843 190</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för	12	6 000	6 000
Andra långfristiga fordringar		606 593	626 449
		<u>612 593</u>	<u>632 449</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>226 531 476</u>	<u>229 475 639</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		83 296	-1
Övriga fordringar	13	226 545	266 779
Aktuell skattefordran		70 815	-
Avräkning HSB Norr ek för		4 830 076	2 266 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	391 661	416 956
		<u>5 602 393</u>	<u>2 950 137</u>
<i>Kassa och bank</i>	15	864 495	1 466 723
Summa omsättningstillgångar		<u>6 466 888</u>	<u>4 416 860</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>232 998 364</u>	<u>233 892 499</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		31 776 847	31 719 250
Upplåtelseavgift		1 743 153	900 750
Yttre underhållsfond		8 793 556	9 014 886
		<u>42 313 556</u>	<u>41 634 886</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		44 443 297	41 827 973
Årets resultat		4 742 267	2 393 993
		<u>49 185 564</u>	<u>44 221 966</u>
Summa eget kapital		91 499 120	85 856 852
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	134 929 726	140 571 361
Övriga långfristiga skulder		78 390	78 790
		<u>135 008 116</u>	<u>140 650 151</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	2 761 996	2 940 640
Leverantörsskulder		1 099 271	1 365 793
Aktuell skatteskuld		-	11 084
Fond för inre underhåll	19	164 154	168 272
Övriga skulder	20	43 910	31 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	2 421 797	2 868 228
		<u>6 491 128</u>	<u>7 385 496</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		232 998 364	233 892 499

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	338 294 000	338 294 000
Varav i eget förvar	2 044 000	2 044 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	4 742 267	2 393 993
Avskrivningar	3 985 461	4 919 795
	<u>8 727 728</u>	<u>7 313 788</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	8 727 728	7 313 788
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-88 581	173 461
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-715 723	1 105 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 923 424	8 593 209
Investeringsverksamheten		
Investeringar	-1 445 168	-384 013
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 445 168	-384 013
Finansieringsverksamheten		
Förändring av fin. anl. tillgång	19 856	19 282
Amortering av låneskulder	-5 820 279	-8 942 508
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 800 423	-8 923 226
Årets kassaflöde	677 833	-714 030
Likvida medel vid årets början	3 733 126	4 447 156
Likvida medel vid årets slut	4 410 959	3 733 126
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	864 495	1 466 723
Avräkning HSB Norr ek för	4 830 077	2 266 403
	<u>5 694 572</u>	<u>3 733 126</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Belopp i kr om inget annat anges

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 25 -120 år och sker i snitt med 2% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

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

Skatt

Beskattning sker med 22% på kapitalintäkter efter avräkning av ev. befintlig skattemässig underskottsavdrag. Uppskjuten skatt i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdraget uppgår till -54 583 802 kr.

Yttre underhållsfond

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

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Avgifter	18 577 169	18 551 844
Hysesintäkter	2 245 099	2 186 170
Intäkter el	836 509	989 766
Övriga intäkter	1 671 319	1 540 187
	23 330 096	23 267 967
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-2 696	-
Rabatter/Avdrag	-1 201	-
	23 326 199	23 267 967

Not 2 Drift

	2014	2013
Fastighetsskötsel	1 306 713	1 421 860
Reparationer	1 352 560	935 713
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 925 005	1 934 790
Uppvärmning	1 419 403	1 423 474
Vatten	724 573	702 328
Renhållning	563 634	566 133
Förvaltningskostnader	378 879	302 734
Försäkring	92 105	91 369
Fastighetsskatt/avgift	498 776	498 090
Kommunikation och media		
Datakommunikation	358 459	357 594
Kabel-TV	213 216	208 696
	8 833 323	8 442 781

Not 3 Underhåll

	2014	2013
Utfört underhåll lokaler	130 450	-
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	69 538	218 825
Utförd underhåll installationer	57 891	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	333 929	1 983 438
Utfört underhåll garage och parkering	84 929	-
Utfört underhåll övrigt	-	19 067
	676 737	2 221 330

Not 4 Personalkostnader

2014 2013

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Vicevärd har varit Lasse Nilsson/Arne Nikolausson

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Arvoden enligt stämmobeslut	140 700	138 800
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Sociala kostnader förtroendevalda	24 531	-
	<u>167 231</u>	<u>140 800</u>

Kostnader för fastighetsskötsel

Löner för fastighetsskötsel	-	300
Sociala kostnader	-	23 531
Pensionskostnader	-16	450
Försäkring/medlemskap Fastigo	10 680	10 180
Övriga personalkostnader	255	47 175
	<u>178 150</u>	<u>222 436</u>

Not 5 Avskrivningar

2014 2013

Byggnader	3 981 408	4 915 742
Inventarier	4 053	4 053
	<u>3 985 461</u>	<u>4 919 795</u>

Not 6 Intäkter från långsiktiga fordringar

2014 2013

Ränteintäkter, anslutningslån Luleå Energi	36 304	38 575
Summa	<u>36 304</u>	<u>38 575</u>

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2014 2013

Ränteintäkter transaktionskonto	13 850	39 352
Övriga ränteintäkter	2 524	7 746
Summa	<u>16 374</u>	<u>47 098</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

2014 2013

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	4 881 397	4 985 661
Övriga finansiella kostnader	-62	331
Summa	<u>4 881 335</u>	<u>4 985 992</u>

Not 9 Byggnader och Mark

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	336 124 813	336 124 813
-Mark	18 395 831	18 395 831
-Årets anskaffningar	1 445 167	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	355 965 811	354 520 644
<i>Ackumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
Nedskrivning av fastighet	-61 000 000	-61 000 000
	-61 000 000	-61 000 000
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-65 073 625	-60 157 883
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 981 408	-4 915 742
Summa ackumulerade avskrivningar	-69 055 033	-65 073 625
Redovisat värde vid årets slut	225 910 778	228 447 019
Taxeringsvärde byggnader:	186 234 000	186 234 000
Taxeringsvärde mark:	52 577 000	52 577 000

Not 10 Inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	306 226	306 226
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	306 226	306 226
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-294 068	-290 015
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-4 053	-4 053
Summa ackumulerade avskrivningar	-298 121	-294 068
Planenligt restvärde vid årets slut	8 105	12 158

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Ombyggnad av gemensamhetslokal till lgh	-	384 013
	-	384 013

Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Andel i SCB	6 000	6 000
Redovisat värde vid årets slut	6 000	6 000
Vid årets början	626 449	645 731
Amortering anslutningslån Luleå Energi	-19 856	-19282
Redovisat värde vid årets slut	606 593	626 449
Totalt redovisat värde vid årets slut	612 593	632 449

Not 13 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	226 545	266 779
	226 545	266 779

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Gemensamhetsel	303 070	340 608
Fastighetsförsäkring	23 262	22 321
Comhem	53 933	53 304
Alltele	717	723
Övriga fordringar	10 679	-
	391 661	416 956

Not 15 Bank

	2014-12-31	2013-12-31
Handkassa	2 500	2 500
Kapitalkonto	861 995	1 464 223
	864 495	1 466 723

Not 16 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelseavg</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	31 719 250	900 750	9 014 886	41 827 973	2 393 993
Förändring under året	57 597	842 403			
Disp. enl årsst. beslut			-221 330	2 615 324	-2 393 993
Årets resultat					4 742 267
Vid årets slut	31 776 847	1 743 153	8 793 556	44 443 297	4 742 267

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2014-12-31	2013-12-31
SHYP	Rörligt	1,47%	28 350 000	28 950 000
SHYP	2015-03-03	1,07%	51 760 495	52 283 328
SHYP	2015-06-03	1,07%	19 886 015	20 086 885
NOBK	2015-12-30	1,07%	25 266 012	29 504 988
NOBK	2019-03-04	1,47%	12 429 200	12 686 800
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-2 761 996	-2 940 640
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			134 929 726	140 571 361
Genomsnittsränta vid årets utgång			3,5%	3,5%
Amorteringar inom 1 - 5 år beräknas uppgå till			13 809 980	11 762 560
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			121 119 746	128 808 801
			134 929 726	140 571 361

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	2013
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	2 761 996	2 940 640
	2 761 996	2 940 640

Not 19 Fond för inre underhåll

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Vid årets början	168 272	178 054
Uttag under året	-4 118	-9 782
Vid årets utgång	164 154	168 272

Not 20 Övriga skulder

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Personalens källskatt	-	945
Momsskuld	43 910	30 534
	43 910	31 479

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Räntor	123 031	200 640
Förutbetalda avgifter/hyror	1 899 840	1 751 908
Borevision	15 794	15 430
El	189 544	187 569
Fjärrvärme	162 688	290 491
Renhållning	12 912	13 950
Snöröjning	1 163	4 434
Övrigt	16 825	403 806
	2 421 797	2 868 228

Luleå 2015-.....-.....

Eric Sandström

Christer Ejderberg

Börje Degerman

Bo Karlsson

Lis-Mari Norberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2015-.....-.....

Sverker Hortlund
Av föreningen vald revisor

Ingela Björklund
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avräkning HSB Norr ek. f.

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

Avskrivningar

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Eget kapital

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Fordringar

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

Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter

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

Inventarier

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

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Kortfristig del av långfristiga skulder

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

Likviditet

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

Omsättningstillgång

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

Resultaträkning

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter/Ansvarsförbindelser

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

Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura inte erhållits per bokslutsdagen resp intäkter t ex hyror som betalats före