

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
ÅNN & STORAVAN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ånn & Storavan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2039.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 2001-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-03-06 och nuvarande stadgar registrerades 2003-06-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Martin Hedlin	Ordförande
Peter Berg	Sekreterare
Mattias Lundblad	Kassör
Jens Hansson	Fastighetsansvarig
Torbjörn Håkansson	Ledamot
Alvar Stihl	Ledamot

Ellinor Dahlin	Suppleant
Susanne Johansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
Per Engzell	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

Camilla Schenström
Simo Tamminen

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-15.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ånn 2	2001	Stockholm
Storavan 3	2001	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

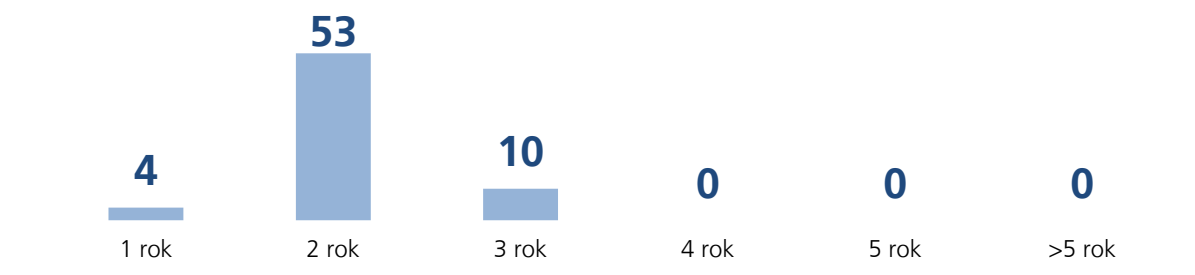
Fastigheterna bebyggdes 1946 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1973.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 344 m², varav 3 996 m² utgör lägenhetsyta och 348 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2039.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Indragning av fiberoptik till samtliga lägenheter	2014	femårsavtal Bredbandsbolaget, upphör 2019
6 nya balkonger	2012 - 2062	Baksida Storavan
Fönsterbyte	2011	Alla ytterbågar byttes
Målning entrédörrar	2011	
Rörstamrenovering Ånn	2011	Reling av rörstam i källare
Renovering av garagetak Storavan	2010	
branddörr källare dellensvägen 37	2007	
Byte porttelefoner	2006	
Tvättstugerenovering	2004	utfördes 2004
Omputsning av fasad	1996	
Elstambyte	1996	
Rörstambyte	1996	
Renovering av balkonger	1996	
Nytt gårdsbjälklag	1996	
Omläggning av tak	1996	
Planerat underhåll	År	
Ventilationskontroll OVK	2015	
Nya balkonger	2015	
Förbättringsarbete grund och dränering	2015-2016	
Renovering husfasader och skorstenar	2020	
Renovering trapphus	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Jouravtal	Renab
Ekonomisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC

Övrig information

Trädgårdsgruppen har arrangerat två arbetsdagar under året.

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

KASSA VID ÅRETS BÖRJAN

PENGAR IN

Rörelsens intäkter	2 852 218	2 727 307
Finansiella intäkter	84 683	36 560
Minskning korta fordringar	13 607	156 735
Lägenhetsupplåtelser	0	3 885 000
	2 950 508	6 805 602

PENGAR UT

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	2 051 960	1 984 817
Finansiella kostnader	480 388	723 157
Minskning av föreningens lån	50 000	40 000
Minskning av korta skulder	9 076	81 832
	2 591 424	2 829 806

KASSA VID ÅRETS SLUT

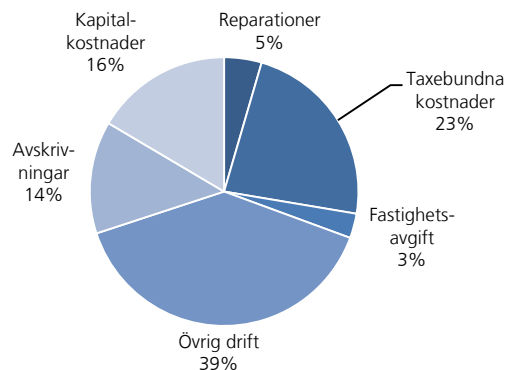
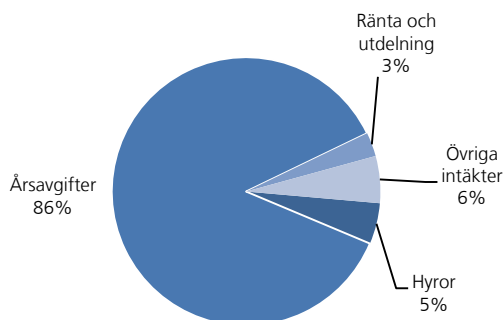
5 849 905 **5 490 821**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN

359 084 **3 975 796**

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Föreningen har under verksamhetsåret 2014 tecknat avtal med Bredbandsbolaget för indragning av fiberoptik samt leverans av trippleplay-tjänster. Gruppavtal för tjänster sträcker sig över fem år. Installation av fiberoptik avslutades juli 2014.

Avfallshanteringen har inventerats och föreningen har tecknat avtal med Sita. Sortering av biologiskt avfall har införts.

Banklånen har omförhandlats vilket under året har resulterat i lägre räntekostnader.

Föreningens hemsida har aktivt börjat användas som informationskanal. Aktuella händelser och information av vikt publiceras fortlöpande.

Händelser efter året

Under hösten 2014 upphandlades LN-balkong för byte av återstående äldre balkonger. Arbetet startar januari 2015 och beräknas vara klart i maj samma år.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 85 st

Förändring från föregående år: 0 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	658	651	657	642
Hyror/m ² hyresrättsyta	253	299	1 688	1 668
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 539	5 552	5 738	5 743
Elkostnad/m ² totalyta	14	18	18	19
Värmekostnad/m ² totalyta	106	154	130	144
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	23	21	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	111	176	187	226
Soliditet (%)	66	66	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	10	-316	-146	-1 437
Nettoomsättning (tkr)	2 807	2 727	2 791	2 752

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 996 m² bostäder och 348 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	10 199
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-5 005 784
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-190 833
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-5 186 418

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs	7 036
	-5 179 382

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 686 193	2 675 752
Övriga rörelseintäkter	Not 2	166 025	51 555
		2 852 218	2 727 307
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-352 495	-380 624
Driftkostnader	Not 4	-1 347 477	-1 342 951
Övriga externa kostnader	Not 5	-273 136	-182 391
Personalkostnader	Not 6	-78 852	-78 852
Avskrivningar	Not 7	-394 355	-372 357
		-2 446 315	-2 357 175
RÖRELSERESULTAT		405 903	370 132
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		84 683	36 560
Räntekostnader		-480 388	-723 157
		-395 705	-686 597
ÅRETS RESULTAT		10 199	-316 465

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader Not 8	59 072 247	59 466 601
Maskiner och inventarier Not 9	0	0
	59 072 247	59 466 601
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 10	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	59 075 747	59 470 101
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	27	20
SBC Klientmedel i SHB	875 413	0
Övriga fordringar	82 610	13 575
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 11	0	82 649
	958 050	96 244
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 974 492	5 012 516
SBC klientmedel i SHB	0	478 305
	4 974 492	5 490 821
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 932 542	5 587 065
SUMMA TILLGÅNGAR	65 008 289	65 057 166

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 508 267	47 508 267
Fond för yttre underhåll	Not 13	656 462	520 629
		48 164 729	48 028 896
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-5 196 617	-4 744 319
Årets resultat		10 199	-316 465
		-5 186 418	-5 060 784
SUMMA EGET KAPITAL		42 978 311	42 968 112
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	21 363 460	21 413 460
		21 363 460	21 413 460
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	40 000	40 000
Leverantörsskulder		252 649	128 721
Skatteskulder		169 975	181 145
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	203 894	325 728
		666 518	675 594
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 008 289	65 057 166
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	35 500 000	35 500 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	200 År	200 År
Port/säkerhetsdörr	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fönster	30 År	30 År
Balkonger	40 År	40 År

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.

Not 1	ÅRSavgifter och Hyror	2014	2013
	Årsavgifter	2 541 174	2 516 596
	Hyror bostäder	27 600	39 664
	Hyror lokaler	35 892	35 492
	Hyror garage	81 527	84 000
		2 686 193	2 675 752

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Kabel-TV intäkter	88 140	51 082
	Bredbandsintäkter	32 175	0
	Öresutjämning	161	160
	Övriga intäkter	45 549	314
		166 025	51 555

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	89 147	87 887
	Fastighetsskötsel beställning	3 614	8 472
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	7 857	20 957
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 500	0
	Snöröjning/sandning	1 419	0
	Städning entreprenad	95 136	93 180
	Myndighetstillsyn	510	2 450
	Gemensamma utrymmen	569	489
	Gård	3 629	2 923
	Förbrukningsmateriel	1 162	19 765
	Störningsjour och larm	3 614	3 307
		212 157	239 430
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	12 740	4 223
	Brf Lägenheter	0	3 375
	Tvättstuga	6 599	10 433
	Sophantering/återvinning	4 313	0
	Källare	0	11 259
	Lås	6 628	2 124
	VVS	26 200	19 156
	Ventilation	42 596	6 201
	Elinstallationer	34 226	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	7 404
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 013
	Vattenskada	0	21 006
		133 302	86 194
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	55 000
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	7 036	0
		7 036	55 000
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	352 495	380 624
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	62 023	74 047
	Värme	459 340	634 022
	Vatten	87 332	95 173
	Sophämtning/renhållning	64 674	72 792
	Grovsopor	3 304	9 262
		676 673	885 296
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	70 007	30 986
	Tomträttsavgäld	332 375	265 900
	Kabel-TV	58 248	76 009
	Bredband	124 959	0
		585 589	372 895
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	85 215	84 760
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 347 477	1 342 951

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	1 269	415
	Tele och datakommunikation	4 168	4 058
	Juridiska åtgärder	2 063	40 699
	Inkassering avgift/hyra	0	600
	Övriga förluster	60 034	0
	Revisionsarvode extern revisor	0	12 500
	Föreningskostnader	5 118	1 960
	Styrelseomkostnader	0	300
	Fritids och Trivselkostnader	187	0
	Förvaltningsarvode	113 984	110 696
	Administration	3 670	2 283
	Konsultarvode	6 275	1 350
	Föreningsavgifter	1 500	1 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 680	6 030
	OBS konto	62 188	0
		273 136	182 391

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Sociala kostnader	18 852	18 852
		78 852	78 852

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	304 867	304 867
	Förbättringar	89 488	67 491
		394 355	372 357

Not 8	BYGGNADER	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	63 664 918	63 664 918
	Utgående anskaffningsvärde	63 664 918	63 664 918
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 198 317	-3 825 959
	Årets avskrivningar enligt plan	-394 355	-372 357
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 592 671	-4 198 317
	Planenligt restvärde vid årets slut	59 072 247	59 466 601
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 542 000	35 542 000
	Taxeringsvärde mark	28 069 000	28 069 000
		63 611 000	63 611 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	63 000 000	63 000 000
	Lokaler	611 000	611 000
		63 611 000	63 611 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 510	35 510
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	35 510	35 510
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-35 510	-35 510
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-35 510	-35 510
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	0	34 383
Kabel-TV	0	19 416
Tomträttsavgäld	0	28 850
	0	82 649

Not 12 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	41 169 837	0	0	41 169 837
Upplåtelseavgifter	6 338 430	0	0	6 338 430
Fond för yttre underhåll	656 462	190 833	-55 000	520 629
S:a bundet eget kapital	48 164 729	190 833	-55 000	48 028 896
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-5 196 617	-190 833	-261 465	-4 744 319
Årets resultat	10 199	10 199	316 465	-316 465
S:a ansamlad förlust	-5 186 418	-180 634	55 000	-5 060 784
S:a eget kapital	42 978 311	10 199	0	42 968 112

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	520 629	329 796
Reservering enligt stadgar	190 833	190 833
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-55 000	0
Vid årets slut	656 462	520 629

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,800 %	7 071 000	7 091 000	Rörligt
Nordea	1,920 %	7 071 000	7 091 000	Rörligt
Nordea	1,850 %	7 261 460	7 271 460	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		21 403 460	21 453 460	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-40 000	-40 000	
		21 363 460	21 413 460	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 203 460 kr.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2014-12-31

2013-12-31

El	0	6 749
Värme	0	76 950
Sophämtning	0	2 861
Extern revisor	0	12 500
Ränta	13 792	24 859
Avgifter och hyror	190 102	201 809
	203 894	325 728

Styrelsens underskrifter

ÅRSTA den 11 / 5 2015



Martin Hedlin
Ordförande



Peter Berg
Sekreterare



Mattias Lundblad
Kassör



Jens Hansson
Fastighetsansvarig



Torbjörn Håkansson
Ledamot



Alvar Stihl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 2015



Jan Ove Brandt
Extern revisor
Handskrivet

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ånn & Storavan, org. nr 769606-8324

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ånn & Storavan för år 2014.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Ånn & Storavans finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ånn & Storavan för år 2014.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

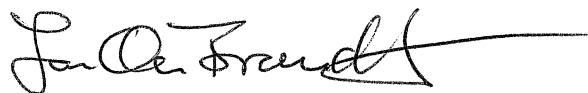
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 18 maj 2015



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 541 174	2 541 174	2 541 072
Hyror bostäder	27 600	27 600	27 600
Hyror lokaler	23 892	35 892	33 500
Hyror garage	75 600	81 527	84 000
Kabel-TV intäkter	0	88 140	51 500
Bredbandsintäkter	200 000	32 175	0
Öresutjämning	0	161	0
Övriga intäkter	0	45 549	0
	2 868 266	2 852 218	2 737 672
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-91 000	-89 147	-90 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-3 614	-15 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-20 000	-7 857	-25 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-5 500	0
Snöröjning/sandning	0	-1 419	0
Städning entreprenad	-97 000	-95 136	-95 000
Städning enligt beställning	0	0	-15 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-62 500	0	-20 000
Myndighetstillsyn	0	-510	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-569	-1 000
Gård	-4 000	-3 629	-6 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-1 162	-5 000
Störningsjour och larm	0	-3 614	0
	-290 500	-212 157	-272 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-140 000	-12 740	-140 000
Tvättstuga	0	-6 599	0
Sophantering/återvinning	0	-4 313	0
Lås	0	-6 628	0
VVS	0	-26 200	0
Ventilation	0	-42 596	0
Elinstallationer	0	-34 226	0
	-140 000	-133 302	-140 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-1 644 700	0	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-7 036	0
	-1 644 700	-7 036	0
Taxebundna kostnader			
El	-70 000	-62 023	-73 000
Värme	-544 000	-459 340	-558 000
Vatten	-80 000	-87 332	-90 000
Sophämtning/renhållning	-60 000	-64 674	-39 000
Grovsopor	-10 000	-3 304	-20 000
	-764 000	-676 673	-780 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-30 000	-70 007	-26 000
Tomträttsavgäld	-266 000	-332 375	-266 000
Kabel-TV	-200 000	-58 248	-75 000
Bredband	0	-124 959	0
	-496 000	-585 589	-367 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-86 900	-85 215	-99 970
	-86 900	-85 215	-99 970
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 269	-500
Tele och datakommunikation	-4 300	-4 168	-4 500
Juridiska åtgärder	0	-2 063	0
Hysesförluster	0	0	-3 000
Övriga förluster	0	-60 034	0
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	0	-13 000
Föreningskostnader	-5 000	-5 118	-5 000
Fritids och Trivselkostnader	-1 000	-187	-1 000
Förvaltningsarvode	-117 000	-113 984	-110 000
Administration	-6 000	-3 670	-6 000
Konsultarvode	0	-6 275	0
Föreningsavgifter	-1 500	-1 500	-1 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 500	-12 680	-6 000
OBS konto	0	-62 188	0
	-155 300	-273 136	-150 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-60 000	-60 000	-60 000
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-18 852	-19 800
	-79 000	-78 852	-79 800
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-304 867	-304 867	-304 867
Förbättringar	-76 771	-89 488	-76 771
	-381 638	-394 355	-381 638
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 038 038	-2 446 315	-2 270 908
RÖRELSERESULTAT	-1 169 772	405 903	466 764
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	90 000	84 581	150 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	102	0
Låneräntor	-575 000	-477 325	-720 000
Räntekostnader skattekonto	0	-2 686	0
Övriga räntekostnader	0	-377	0
	-485 000	-395 705	-570 000
RESULTAT	-1 654 772	10 199	-103 236