

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Garphyttan 5:180 i Örebro kommun. På fastigheten finns 17 byggnader med 2 lägenheter i varje, upplåtna med bostadsrätt. Byggnaderna är uppförda 1988. Fastighetens adress är Garpvägen 1-43, 4-26 i Garphyttan.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
7	17	10

Total bostadsarea: 2 752 m²

Årets taxeringsvärde 11 329 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 11 329 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2014 då den höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 1 %, från 1 januari 2015. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 781 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 58tkr och planerat underhåll i egen regi av byggruppen. Försök med en frivillig arbetsdag under året då diverse snickeri och målningsarbeten skulle utföras fungerade dåligt litet intresse vilket kommer framgent att avsevärt påverka de boendes årskostnad om inte attityden förändras.

Installation av bredband/fiber har utförts under året och har fungerat utan större problem. Förbesiktning av takrengöring utförd och anmärkningar kommer att åtgärdas under 2015.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Underhållsplanen har uppdateras under året 2014 då Riksbyggen fått en ny underhållsplanerare. Styrelsen har även planer 2015 på någon arbetsdag lite beroende på intresse och attityd från de boende till det underhåll som behövs bland annat lasering av fönster och dörrar (svarta) vilket återstår hos en hel del samt oljning av entré- veranda golv som ofta behövs varje år. Gör vi detta arbete själva gällande underhåll av fönster, dörrar och med handledning kan en besparing ske med ca 200 tkr - 250 tkr under året.

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Örebro har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemskap och organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Örebro. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse			Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Folke Widerström	Ordförande	Stämman	2015
Göte Andersson	Vice ordförande	Stämman	2016
Therese Forssander	Sekreterare	Stämman	2016
Göran Hult	Ledamot	Stämman	2015
Linda Englund	Ledamot	Stämman	2016
Mikael Frank	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Anna Lundin	Suppleant	Stämman	2016
Joakim Holmqvist	Suppleant	Stämman	2015
Karin Holst	Suppleant	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Malin Ståhl	Revisor	Stämman
Åsa Axell	Bo Revision AB	Stämman

Valberedning

Peter Lager (sammankallande)	Stämman
Håkan Ståhl	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Några i styrelsen har deltagit i Riksbyggens Tema kvällar under året som ändrade avskrivningsregler, god redovisningssed enligt de s.k. K2/K3 reglerna. Två mindre fastighetsmässor i Örebro har besökts. Styrelsen räknar även under 2015 med externa utbildningar och utbildningar som Intresseföreningen i Riksbyggen anordnar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 233 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 938 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Denna årsredovisning är upprättad enligt K2-regelverket.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st). Vi hälsar de nya medlemmarna välkomna. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har inte haft några outhyrda lägenheter och följaktligen inte några avgiftsförluster under året. Styrelsens policy är fortfarande att inte godkänna andrahands uthyrningar då dessa kan och tidigare har orsakat besvär för föreningen.

Övriga ansvarsområden

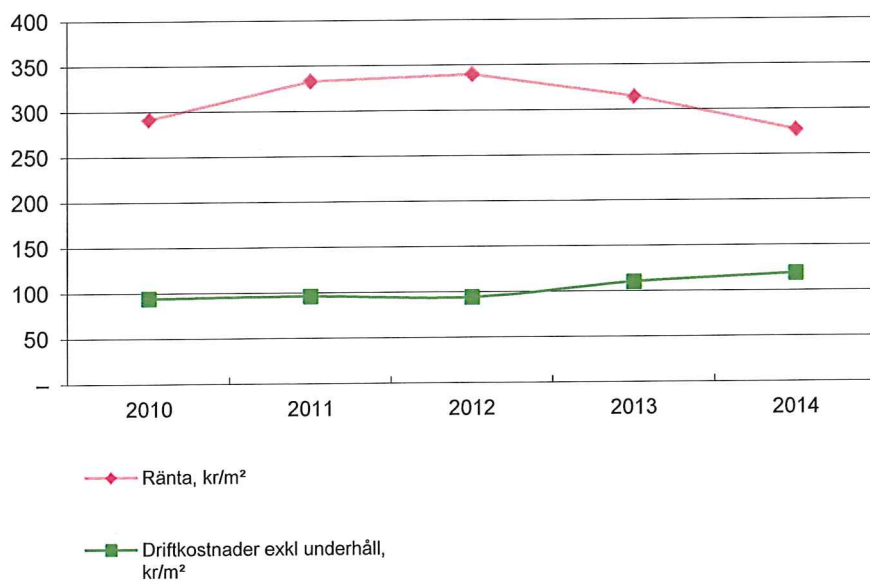
Kabel TV anläggningen, Göte Andersson, tel. 019-29 86 19

Färgmaterial ansvarig Göran Hult, tel. 019-29 83 78

Byggansvariga Folke Widerström, tel. 019-29 84 30 och Göran Hult tel. 019-29 83 78

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	2 147	2 127	2 126	2 126	2 105
Resultat efter finansiella poster	705	123	368	313	430
Soliditet	17%	14%	13%	12%	10%
Likviditet	408%	393%	318%	431%	423%
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	119	110	94	96	94
Ränta, kr/m²	277	314	340	333	291

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	163 719
Årets resultat före fondförändring	704 617
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-482 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	<u>386 336</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>200 000</u>
Att balansera i ny räkning	186 336

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter		2 146 992	2 125 682
Övriga rörelseintäkter		–	1 474
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>2 146 992</u>	<u>2 127 156</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	1	- 326 933	- 852 869
Fastighetsadministration	2	- 103 569	- 125 888
Personalkostnader	3	- 48 218	- 47 207
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	- 233 010	- 148 490
Summa rörelsekostnader		<u>- 711 730</u>	<u>- 1 174 454</u>
Rörelseresultat		1 435 262	952 702
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	5	1 564	1 394
Övriga ränteintäkter och liknande poster		30 651	34 506
Räntekostnader och liknande poster		- 762 860	- 865 361
Summa finansiella poster		<u>- 730 645</u>	<u>- 829 461</u>
Resultat efter finansiella poster		704 617	123 241
Årets resultat	6	<u>704 617</u>	<u>123 241</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	20 313 400	20 508 160
Inventarier, verktyg och installationer	8	344 250	–
Summa materiella anläggningstillgångar		20 657 650	20 508 160
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	9	17 000	17 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		17 000	17 000
Summa anläggningstillgångar		20 674 650	20 525 160
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 367	11 516
Övriga fordringar	10	5 744	4 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	58 961	56 851
Summa kortfristiga fordringar		70 072	73 095
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	2 200 000	2 200 000
Summa kortfristiga placeringar		2 200 000	2 200 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		631 840	536 507
Summa kassa och bank		631 840	536 507
Summa omsättningstillgångar		2 901 912	2 809 602
SUMMA TILLGÅNGAR		23 576 562	23 334 762

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 340 008	1 340 008
Fond för yttre underhåll		2 212 568	1 430 568
Summa bundet eget kapital		<u>3 552 576</u>	<u>2 770 576</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 318 281	340 478
Årets resultat		704 617	123 241
Summa fritt eget kapital		<u>386 336</u>	<u>463 719</u>
Summa eget kapital		<u>3 938 912</u>	<u>3 234 295</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	18 926 701	19 385 101
Summa långfristiga skulder		<u>18 926 701</u>	<u>19 385 101</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	358 700	342 000
Leverantörsskulder		69 939	70 016
Övriga kortfristiga skulder		20 399	19 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	261 911	283 708
Summa kortfristiga skulder		<u>710 949</u>	<u>715 366</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>23 576 562</u>	<u>23 334 762</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		22 816 000	22 816 000
Summa ställda säkerheter		<u>22 816 000</u>	<u>22 816 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings räntetäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2014

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2108
Installationer (bredband)	Linjär	10	2023

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Föreningen har tidigare haft en progressiv avskrivningsplan på 75 år. I enlighet med de nya k-regelverken sker avskrivning fr o m i år enligt en linjär plan. I samband med övergången till linjär avskrivningsplan har styrelsen utfört en besiktning av byggnadernas tekniska status och bedömt nyttjandeperioden till 120 år. Då tidigare tillämpad avskrivningstid bedöms vara uppenbart felaktig har avskrivningstiden förlängts till 120 år.

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Driftkostnader

Reparationer	58 020	63 082
Underhåll	–	522 725
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	84 967	84 969
Försäkringspremier	45 284	43 128
Kabel- och digital-TV	47 357	50 954
Återbäring från Riksbyggen	- 1 100	- 1 300
Serviceavtal	1 875	–
Drift och förbrukning, övrigt	4 407	8 810
Vatten	86 123	77 255
El	–	3 246
	<u>326 933</u>	<u>852 869</u>

Not 2 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	87 304	86 416
IT-kostnader, anslutning bredband	–	18 969
Juridiska kostnader	45	3 069
Arvode, yrkesrevisor	7 875	7 500
Övriga förvaltningskostnader	–	1 063
Representation	2 383	2 906
Kontorsmateriel	2 564	2 626
Konstaterade förluster hyror/avgifter	9	–
Medlems- och föreningsavgifter	3 264	3 264
Bankkostnader	125	75
	<u>103 569</u>	<u>125 888</u>

Not 3 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	30 500	30 000
Sammanträdesarvoden	10 250	8 750
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 369	2 542
Summa	<u>42 119</u>	<u>41 292</u>
Sociala kostnader	6 099	5 915
	<u>48 218</u>	<u>47 207</u>

Not 4 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	194 760	148 490
Installationer	38 250	–
	<u>233 010</u>	<u>148 490</u>

Not 5 Resultat från andelar i intresseföretag

Utdelning på andelar i intresseföreningen	1 564	1 394
	<u>1 564</u>	<u>1 394</u>

Not 6 Årets resultat

Årets resultat	704 617	123 241
Avsättning till underhållsfond	- 482 000	- 419 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	–	522 725
Resultat efter fondförändring	<u>222 617</u>	<u>226 966</u>

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	20 458 817	20 458 817
Mark	2 006 000	2 006 000
	<u>22 464 817</u>	<u>22 464 817</u>
Summa anskaffningsvärden	22 464 817	22 464 817
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 956 657	-1 808 167
	<u>-1 956 657</u>	<u>-1 808 167</u>
Årets avskrivning byggnader	- 194 760	- 148 490
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 151 417</u>	<u>-1 956 657</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 313 400	20 508 160
Varav		
Byggnader	18 307 400	18 502 160
Mark	2 006 000	2 006 000
Taxeringsvärden		
bostäder	11 329 000	11 329 000
Totalt taxeringsvärde	<u>11 329 000</u>	<u>11 329 000</u>
varav byggnader	8 643 000	8 643 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	4 000	4 000
Installationer	12 002	12 002
	<u>16 002</u>	<u>16 002</u>
Årets anskaffningar		
Installationer	382 500	–
	<u>382 500</u>	<u>–</u>
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	- 4 000	–
Installationer	- 12 002	–
	<u>- 16 002</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	382 500	16 002
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 4 000	- 4 000
Installationer	- 12 002	- 12 002
	<u>- 16 002</u>	<u>- 16 002</u>
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangeringar maskiner och inventarier - gjord avskrivning	4 000	–
Utrangering installationer - gjord avskrivning	12 002	–
	<u>16 002</u>	<u>–</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	- 38 250	–
	<u>- 38 250</u>	<u>–</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 38 250	- 16 002
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>344 250</u>	<u>–</u>

Not 9 Aktier och andelar i intresseföretag

34 kapitalbevis á 500 kronor i andelar i intresseföreningen	17 000	17 000
	<u>17 000</u>	<u>17 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

Skattefordringar	4 390	3 440
Skattekonto	1 354	1 288
	<u>5 744</u>	<u>4 728</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	299	715
Förutbetalda försäkringspremier	47 810	45 284
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 852	10 852
	<u>58 961</u>	<u>56 851</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					2 200 000	2 200 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	2 200 000	0,70	2015-01-29		
					2 200 000	2 200 000

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 340 008	1 430 568	340 478	123 241
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut		300 000	- 300 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			123 241	- 123 241
Avsättning till underhållsfond		482 000	- 482 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		—	—	
Årets resultat				704 617
Vid årets slut	1 340 008	2 212 568	- 318 281	704 617

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	19 285 401	19 727 101
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 358 700	- 342 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	18 926 701	19 385 101

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,91%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
AB VENARV	4,25%	2015-03-31	1 054 601		332 000	639 601
SBAB	2,53%	2017-04-18	6 200 000		16 700	6 183 300
SBAB	3,61%	2018-01-12	6 300 000			6 300 000
SBAB	4,95%	2015-03-12	6 172 500		10 000	6 162 500
			19 727 101		358 700	19 285 401

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 358 700 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 350 000 kr årligen.

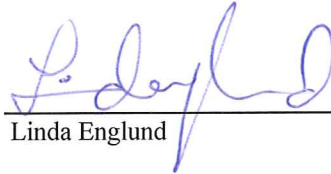
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	114 817	136 774
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	147 094	146 934
	261 911	283 708

Örebro 2015-03-13



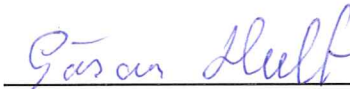
Folke Widerström



Linda Englund



Therese Forssander



Göran Hult

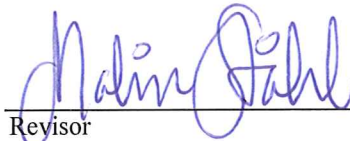


Göte Andersson



Michael Frank

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/3 2015

Åsa Axell
BoRevison ABRevisor
Malin Ståhl

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Garpen nr 1, org. nr 716453-0193

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Garpen nr 1 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För yrkesrevisor innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att yrkesrevisorn 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 2014-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Garpen nr 1 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

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 revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

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

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

Uttalanden

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

Örebro den 20 mars 2015



Åsa Axell
BoRevision AB



Malin Ståhl

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

RBF GARPEN NR 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF GARPEN NR 1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se