
Årsredovisning

BRF ROGERSVIK
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 735000-2049

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

K A L L E L S E

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Rogersvik

kallas härmed till årsstämma

torsdagen den 26 mars 2015 kl. 18:30

Plats: Nellys Café, Landsvägsgatan 2

Dagordning enligt stadgarna § 22

Medtag denna årsredovisning till årsstämman.

Välkomna!

Styrelsen

**DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA**

- a) **Stämmans öppnande**
- b) **Fastställande av röstlängd**
- c) **Val av stämмоordförande**
- d) **Val av stämmosekreterare**
- e) **Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet**
- f) **Val av rösträknare**
- g) **Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst**
- h) **Framläggande av styrelsens årsredovisning**
- i) **Framläggande av revisorernas berättelse**
- j) **Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning**
- k) **Beslut om resultatdisposition**
- l) **Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna**
- m) **Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter**
- n) **Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer**
- o) **Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande**
- p) **Val av styrelseledamöter och suppleanter**
- q) **Val av revisorer och revisorssuppleanter**
- r) **Val av valberedning**
- s) **Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärende**
- t) **Stämmans avslutande**

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen 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 Raab 14 i Karlskrona kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 40 lägenheter och 6 lokaler. Byggnaden är uppförd 1937. Fastighetens adress är Landsvägsgatan 2 och 4 A-B i Karlskrona.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	6 rok
23	14	2	1

Dessutom tillkommer:

Lokaler
6

Total bostadsarea:	1 846 m ²
Total lokalarea:	201 m ²

Årets taxeringsvärde	15 764 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 764 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar i Blekinge.

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

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2014 då den höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 794 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 66 tkr och planerat underhåll för 1 018 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 122 kr/m².

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Takrenovering	845
Ventilationsarbeten och renovering tvättstuga	64
Isolering vind	53
Tvättutrustning	55

Uppvärmning/fastighetsel

Uppvärmningen sker genom värmepump och olja. Kostnaden har varit 288 737 kr för 2014, vilket motsvarar 141 kr/kvm. Föregående år var kostnaden 197 kr/kvm.

Bränsledebiterad yta är 2 043 kvm.

Förvaltning

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

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Jotac Förvaltning AB	Fastighetsskötsel inkl. städ
Imtech VS-Teknik AB	Service och skötsel av värmeanläggning
Kone AB	Hisservice
Com Hem AB	Kabel-TV

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

Styrelse		Vald t.o.m. årsstämman	
Ordinarie ledamöter		Utsedd av	
Thomas Berg	Ordförande	Stämman	2015
Ingela Havby	Vice ordförande	Stämman	2015
Rose-Marie Booson	Sekreterare	Stämman	2016
Johan Svensson	Ledamot	Stämman	2016
Margareta Stenström	Ledamot	Stämman	2015

Styrelsesuppleanter

Marie Lenander	Stämman	2015
Marinette Berg	Stämman	2015
Patrik Rydell	Stämman	2015

I tur att avgå är ledamöterna Thomas Berg, Ingela Havby och Margareta Stenström och samtliga suppleanter.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Krister Palm	Föreningsvald revisor	Stämman	2015
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	Stämman	

Revisorssuppleant

Daniel Timms	Stämman	2015
--------------	---------	------

Valberedning

Maria Olsson	Stämman	2015
--------------	---------	------

Vicevärd

Ingela Havby	Styrelsen
Rose-Marie Booson	Styrelsen

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

Årets resultat efter fondförändringen är bättre än föregående år främst p.g.a. lägre uppvärmningskostnader.

Föreningens likviditet har under året minskat p.g.a större underhållsåtgärder.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 165 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -422 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. 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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 st.

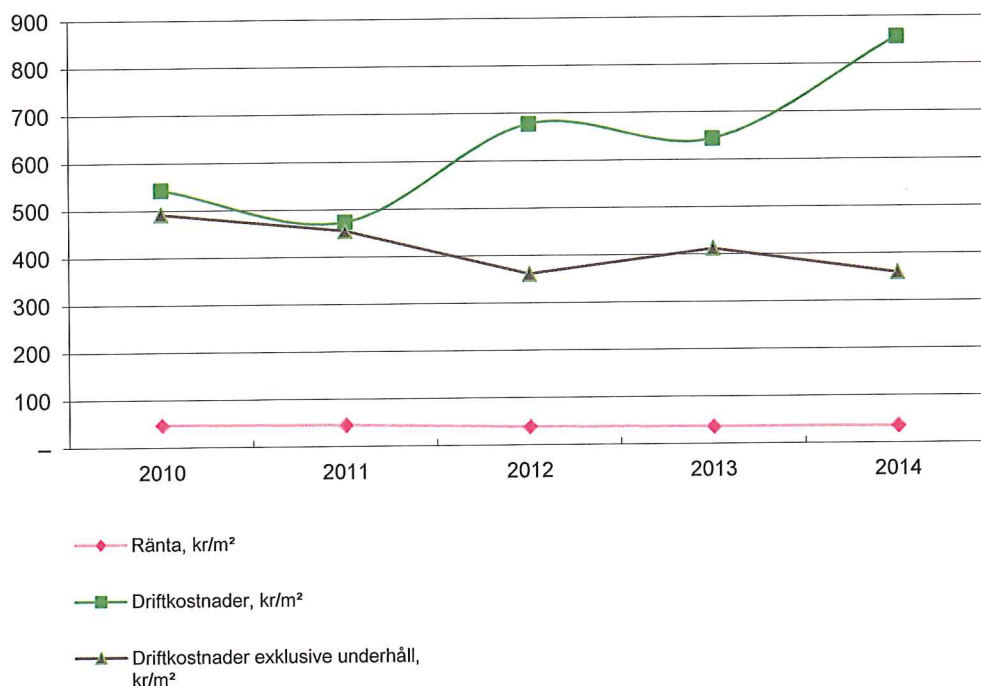
Överlåtelse

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	1 536	1 489	1 473	1 418	1 354
Årets resultat	- 587	- 221	- 296	47	- 104
Resultat före avskrivningar	- 422	- 56	- 131	216	47
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 672	- 256	- 331	66	- 158
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	122	98	98	73	100
Balansomslutning	4 815	5 190	5 253	6 096	5 764
Soliditet	42%	50%	54%	51%	53%
Likviditet	283%	211%	290%	170%	399%
Avgifts- och hyresbortfall	—	—	0,03%	0,04%	0,02%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	794	771	762	734	699
Driftkostnader, kr/m ²	856	644	677	474	543
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m	359	412	360	455	491
Ränta, kr/m ²	36	36	38	45	47
Underhållsfond, kr/m ²	664	1 039	1 173	1 392	1 337
Lån, kr/m ²	1 205	983	1 006	1 028	1 051

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund.
Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Dispositionsfond och balanserat resultat	94 701
Årets resultat före fondförändring	-587 079
Årets fondavsättning enligt budget	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 017 839
Summa överskott	275 461

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	100 000
Att balansera i ny räkning	175 461

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	1	1 534 955	1 488 988
Övriga rörelseintäkter	2	960	347
Summa rörelseintäkter,		<u>1 535 915</u>	<u>1 489 335</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 752 859	-1 317 792
Fastighetsadministration	4	- 86 997	- 116 746
Personalkostnader	5	- 53 693	- 54 366
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 165 435	- 165 435
Summa rörelsekostnader		<u>-2 058 984</u>	<u>-1 654 339</u>
Rörelseresultat		- 523 069	- 165 004
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		46	41
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	8 684	17 327
Räntekostnader och liknande poster		- 72 740	- 73 398
Summa finansiella poster		<u>- 64 010</u>	<u>- 56 030</u>
Resultat efter finansiella poster		- 587 079	- 221 034
Årets resultat		<u>- 587 079</u>	<u>- 221 034</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 250 000	- 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 017 839	474 970
Resultat efter fondförändring		<u>180 760</u>	<u>53 936</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	3 723 744	3 889 179
Summa materiella anläggningstillgångar		3 723 744	3 889 179
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 724 244	3 889 679
Omsättningstillgångar			
Bränslelager		63 075	24 842
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	6 070	11 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	26 320	26 380
Summa kortfristiga fordringar		32 390	38 136
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	700 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		700 000	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	294 908	237 181
Summa kassa och bank		294 908	237 181
Summa omsättningstillgångar		1 090 373	1 300 159
SUMMA TILLGÅNGAR		4 814 617	5 189 838

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 342	62 342
Upplåtelseavgifter		322 803	322 803
Fond för yttre underhåll		1 359 162	2 127 001
Summa bundet eget kapital		1 744 307	2 512 146
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		27 492	27 492
Balanserat resultat		835 048	288 243
Årets resultat		- 587 079	- 221 034
Summa fritt eget kapital		275 461	94 701
Summa eget kapital		2 019 768	2 606 847
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	2 409 790	1 966 050
Summa långfristiga skulder		2 409 790	1 966 050
Kortfristiga skulder			
Förskottsavgifter och hyror		71 004	113 199
Övriga skulder till kreditinstitut	14	56 260	46 260
Leverantörsskulder		23 452	215 754
Övriga kortfristiga skulder	15	166 640	173 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	67 703	68 534
Summa kortfristiga skulder		385 059	616 941
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 814 617	5 189 838
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda pantar och därmed jämförliga säkerheter		6 290 000	6 290 000
Summa ställda säkerheter		6 290 000	6 290 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-587 079	-221 034
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	165 435	165 435
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	-421 644	-55 599
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-421 644	-55 599
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	-38 233	-18 522
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	5 746	-23 291
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-231 882	204 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-686 013	107 146
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	443 740	-46 260
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	443 740	-46 260
Årets kassaflöde	-242 273	60 886
Likvida medel vid årets början	1 237 181	1 176 295
Likvida medel vid årets slut	994 908	1 237 181

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 ränteintäkter 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 802 206 kr.

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
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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	40	2010
Fasadrenovering	Linjär	33	2017
Soprum	Linjär	20	2016
Stambyte/badroomsrenovering	Linjär	50	2048
Lusthus	Linjär	25	2028
Säkerhetsdörrar	Linjär	50	2061

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 465 605	1 422 917
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 21 152	- 21 152
Hyrer, lokaler	90 502	87 288
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	—	- 65
	<u>1 534 955</u>	<u>1 488 988</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Öresutjämning	—	27
Inkassointäkter	960	320
	<u>960</u>	<u>347</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	65 690	76 094
Underhåll	1 017 839	474 970
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	52 038	52 038
Försäkringspremier	14 887	14 756
Kabel- och digital-TV	42 640	41 729
Fastighetsskötsel	70 057	78 999
Återbäring från Riksbyggen	- 2 000	- 3 000
Sotning	574	—
Obligatoriska besiktningar och serviceavtal hissar	63 153	38 931
Snö- och halkbekämpning	5 281	10 594
Förbrukningsmateriel	7 718	2 227
Vatten	96 518	94 302
El	177 057	172 170
Uppvärmning	111 680	231 187
Sophantering och återvinning	29 727	32 795
	<u>1 752 859</u>	<u>1 317 792</u>

Not 4 Fastighetsadministration

Fritidsmedel	2 386	1 170
Förvaltningsarvode	60 752	55 000
Juridiska kostnader	1 200	625
Arvode, yrkesrevisor	8 250	8 125
Möteskostnader	7 734	5 300
Kreditupplysningar	469	2 044
Kontorsmateriel	1 387	1 295
Medlems- och föreningsavgifter	2 600	2 520
Konsultarvoden	—	38 437
Övriga externa kostnader	2 219	2 230
	<u>86 997</u>	<u>116 746</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	7 000	7 000
Sammanträdesarvoden	14 700	15 300
Arvode vicevärd	21 600	21 600
Föreningsvald revisor	800	800
Summa	<u>44 100</u>	<u>44 700</u>
Sociala kostnader	9 593	9 666
	<u>53 693</u>	<u>54 366</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Fasadrenovering	59 470	59 470
Soprum	12 450	12 450
Stambyte/badroomsrenovering	74 000	74 000
Säkerhetsdörrar	18 935	18 935
Lusthus	580	580
	<u>165 435</u>	<u>165 435</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	346	415
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	8 208	16 877
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	70	—
Skattefri ränta skattekontot	60	35
	<u>8 684</u>	<u>17 327</u>

Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Byggnader	324 500	324 500
Mark	180 000	180 000
Fasadrenovering	1 982 339	1 982 339
Soprum	249 000	249 000
Stambyte/badroomsrenovering	3 700 000	3 700 000
Säkerhetsdörrar	946 750	946 750
Lusthus	14 500	14 500

Summa anskaffningsvärden

7 397 089 7 397 089

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	- 324 500	- 324 500
Fasadrenovering	-1 773 588	-1 714 118
Soprum	- 233 272	- 220 822
Stambyte/badroomsrenovering	-1 110 000	-1 036 000
Säkerhetsdörrar	- 60 750	- 41 815
Lusthus	- 5 800	- 5 220

-3 507 910 -3 342 475

Årets avskrivning byggnader

— —

Årets avskrivning fasadrenovering

- 59 470 - 59 470

Årets avskrivning soprum

- 12 450 - 12 450

Årets avskrivning stambyte/badroomsrenovering

- 74 000 - 74 000

Årets avskrivning säkerhetsdörrar

- 18 935 - 18 935

Årets avskrivning lusthus

- 580 - 580

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 673 345 -3 507 910

Restvärde enligt plan vid årets slut

3 723 744 3 889 179

Varav

Mark	180 000	180 000
Fasadrenovering	149 281	208 751
Soprum	3 278	15 728
Stambyte/badroomsrenovering	2 516 000	2 590 000
Säkerhetsdörrar	867 065	886 000
Lusthus	8 120	8 700

Taxeringsvärden

2014 2013

bostäder

15 086 000 15 086 000

lokaler

678 000 678 000

Totalt taxeringsvärde

15 764 000 15 764 000

varav byggnader

11 165 000 11 165 000

Not 9 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	5 965	11 711
Skattekonto	105	45
	<u>6 070</u>	<u>11 756</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	199	833
Förutbetalda försäkringspremier	15 334	14 887
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 787	10 660
	<u>26 320</u>	<u>26 380</u>

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				700 000	1 000 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	300 000	0,70	2015-01-18		
90 dagar	400 000	0,75	2015-03-18		
				700 000	1 000 000

Not 12 Kassa och bank

Handkassa	1 497	1 497
Förvaltningskonto i Swedbank	293 411	235 684
	<u>294 908</u>	<u>237 181</u>

Not 13 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt	Fritt
	Insatser och uppl.avgift	Underhålls- fond	Disp.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	385 145	2 127 001	27 492	288 243	- 221 034
Disposition enl årsstämmobeslut				- 221 034	221 034
Avsättning till underhållsfond		250 000		- 250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 017 839		1 017 839	
Årets resultat					- 587 079
Vid årets slut	385 145	1 359 162	27 492	835 048	- 587 079

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	2 466 050	2 012 310
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 56 260	- 46 260
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	2 409 790	1 966 050

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,60%	2016-12-05	2 012 310		46 260	1 966 050
SWEDBANK HYP	1,496%	2015-01-28		500 000		500 000
			2 012 310	500 000	46 260	2 466 050

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 56 260 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 56 260 kr årligen.

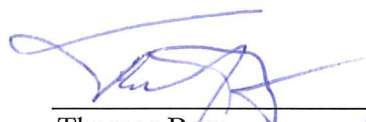
Not 15 Övriga kortfristiga skulder

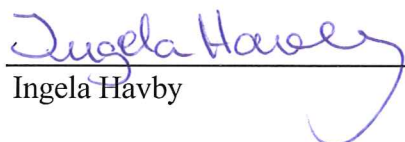
Medlemmarnas reparationsfonder	161 153	167 707
Skuld sociala avgifter och skatter	5 487	5 487
	166 640	173 194

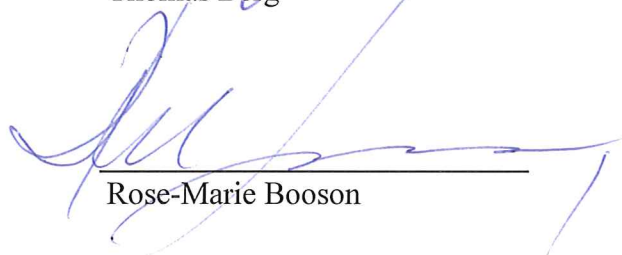
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	5 100	4 535
Upplupna räntekostnader	12 994	12 074
Upplupna skötselkostnader december månad	5 625	5 625
Upplupna elkostnader	21 243	23 000
Upplupna kostnader för renhållning	1 041	1 000
Upplupna styrelsearvoden	21 700	22 300
	67 703	68 534

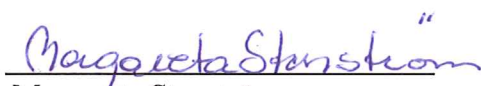
Karlskrona 2015-02-23



Thomas Berg

Ingela Havby

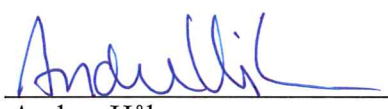
Rose-Marie Booson

Johan Svensson

Margareta Stenström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/3 2015

Ernst & Young AB



Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Krister Palm
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rogersvik, org.nr 735000-2049

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rogersvik för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rogersvik för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 revisionsd i Sverige.

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

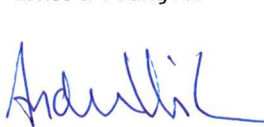
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Karlskrona den 3 / 3 2015

Ernst & Young AB



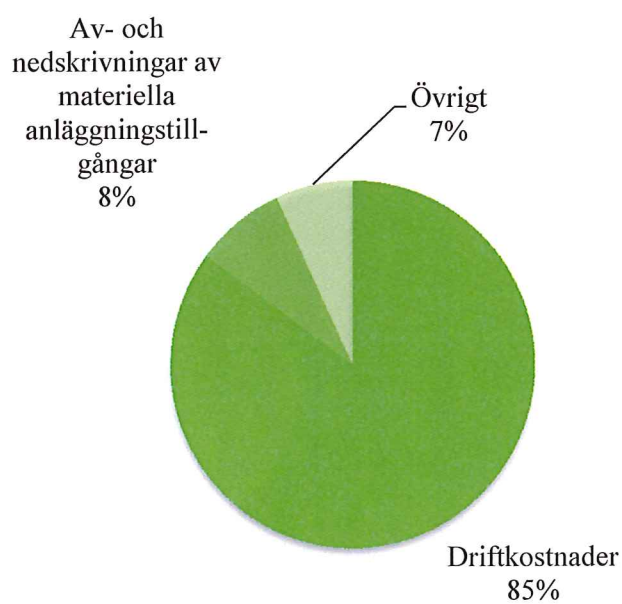
Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Krister Palm
Föreningsvald revisor

Nyckeltal

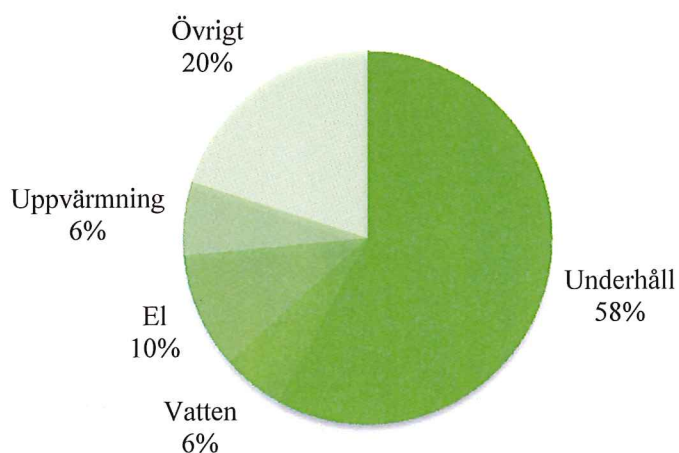
Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	1 752 859	1 317 792
Fastighetsadministration	86 997	116 746
Personalkostnader	53 693	54 366
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	165 435	165 435
Summa kostnader	2 058 984	1 654 339



Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	65 690	76 094
Underhåll	1 017 839	474 970
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	52 038	52 038
Försäkringspremier	14 887	14 756
Kabel- och digital-TV	42 640	41 729
Fastighetsskötsel	70 057	78 999
Återbäring från Riksbyggen	- 2 000	- 3 000
Sotning	574	0
Obligatoriska besiktningar och serviceavtal hissar	63 153	38 931
Snö- och halkbekämpning	5 281	10 594
Förbrukningsmateriel	7 718	2 227
Vatten	96 518	94 302
El	177 057	172 170
Uppvärmning	111 680	231 187
Sophantering och återvinning	29 727	32 795
Summa driftkostnader	1 752 859	1 317 792



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2014 2013

BOA (kvm):

1846	1846
Kr / kvm	Kr / kvm

Reparationer	36	41
Underhåll	551	257
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	28	28
Försäkringspremier	8	8
Kabel- och digital-TV	23	23
Fastighetsskötsel	38	43
Återbäring från Riksbyggen	-1	-2
Sotning	0	0
Obligatoriska besiktningar och serviceavtal hissar	34	21
Snö- och halkbekämpning	3	6
Förbrukningsmateriel	4	1
Vatten	52	51
El	96	93
Uppvärmning	60	125
Sophantering och återvinning	16	18
Summa driftkostnader	950	714

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.

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