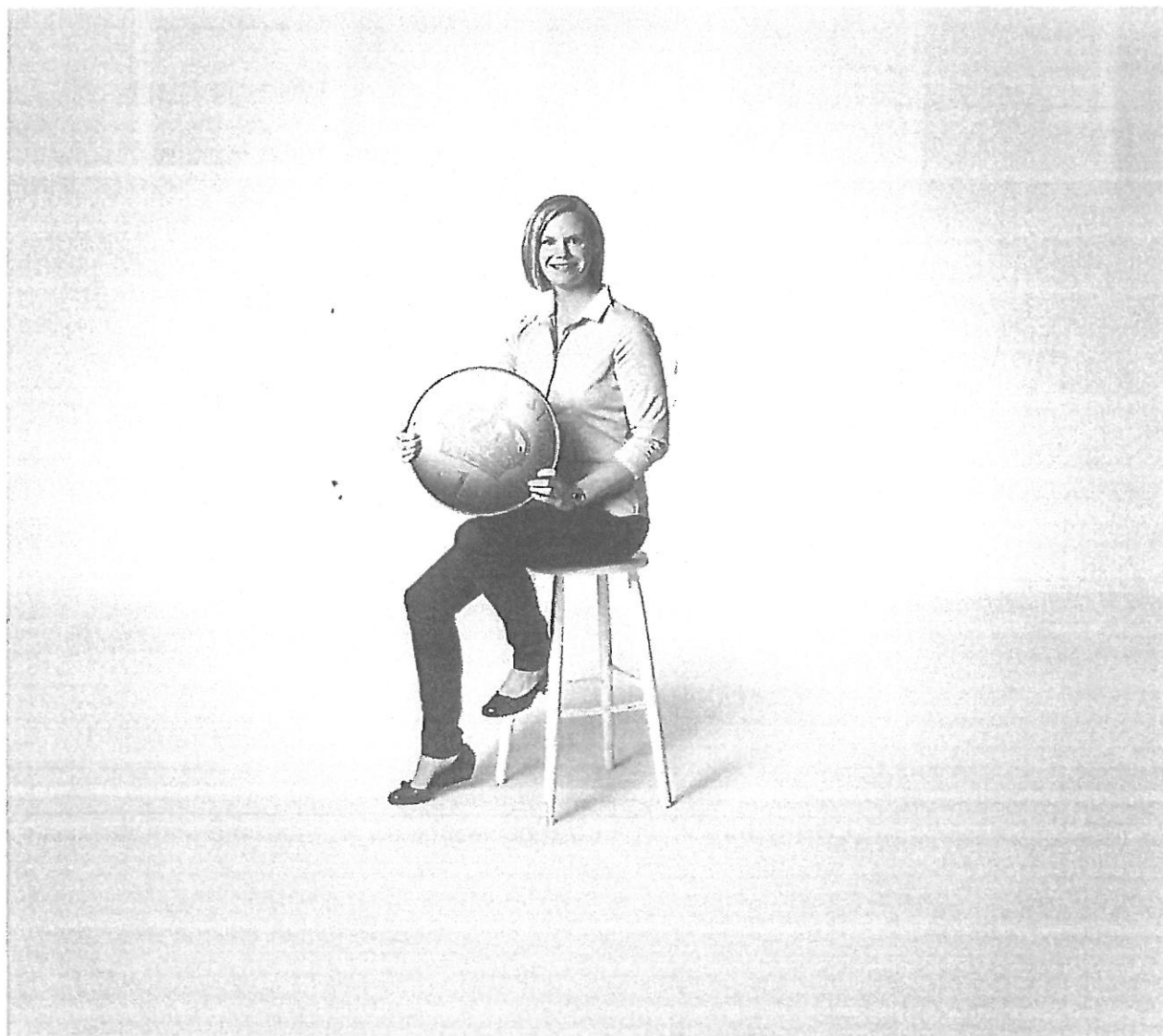

Årsredovisning

BRF BRUNSTORPS BY
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 716445-1267

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Kassaflödesanalys	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF BRUNSTORPS BY
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

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 Brunstorps By 31:3 i Göteborgs kommun med 31 lägenheter, 7 garagelängor samt en kvartersgård. Byggnaderna är uppförda 1993.

Total tomtarea:	13 994 m ²
Total bostadsarea:	2 528 m ²

Årets taxeringsvärde	27 728 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	27 728 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2012 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 797 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 32 tkr och planerat underhåll för 689 tkr.

Halva områdets husfasader är nu målade. Föreningslokalen har också fått målat på insidan. Dåliga ytterdörrar till föreningens förråd har bytts. De nya är i plåt på utsidan. Ytterbelysningsarmatur har bytts ut. De nya har LED lampor som ger ett bättre ljus och är billigare i drift. Spolning av avloppsrör med varmvatten i 4 enheter har också utförts.

Kommande arbeten

Under året kommer troligen några byten av varmvattenberedare i läghusen. Dessa har nu uppnått 21 år och har snart tjänat ut sin tid. Detta beräknas kosta 60 000kr. Vi räknar också med en del asfaltslagningar under året. Arbetet med ljudisolering i föreningslokalen fortsätter. Rökning i grönområden kommer också att behövas under året. Vi planerar också att göra ett byte av armaturer utanför garagelängorna. Detta beräknas kosta 50 000kr.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer	117
Huskropp utvändigt	572

475

Förvaltning

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

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Seths Antenn & Teleteknik	Kabel-TV

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

Styrelse			Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Gunvor Nordström	Ordförande	Utsedd av Stämman	2015
Dan Werdelin	Sekreterare	Stämman	2015
Ali Atik	Ledamot	Stämman	2016
Styrelsesuppleanter			
Lennart Magnér		Stämman	2015
Ia Ladestam		Stämman	2016
Martin Fredriksson		Stämman	2016
Revisorer och övriga funktionärer			
Ordinarie revisorer			
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB	Auktoriserad Revisor	Stämman	
Valberedning			
Stefan Claesson	Valberedning	Stämman	
Mikael Ekelund	Valberedning	Stämman	

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 262 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 149 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.

Ordförande har ordet

Vår förening vill verka för ett tryggt och säkert boende. Samtidigt vill vi skapa förutsättningar för att medlemmar i alla åldrar skall trivas och på så sätt värna om mångfalden. Vårt område är känt för att vara trevligt och i god ordning tack vare att många medlemmar drar sitt strå till stacken.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 (2014-12-31)

42

Överlåtelse

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	2 097	2 104	2 099	2 057	1 941
Årets resultat	- 113	- 206	436	- 99	86
Balansomslutning	31 444	31 844	32 307	32 629	32 833
Soliditet	29%	29%	29%	27%	27%
Likviditet	218%	259%	261%	166%	171%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	797	797	797	781	716
Ränta, kr/m ²	292	295	312	310	253
Underhållsfond, kr/m ²	- 11	124	252	124	186
Lån, kr/m ²	8 704	8 814	8 925	9 036	9 147

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund.
Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånr/m² har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 713 761
Årets resultat före fondförändring	-113 337
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-349 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	688 907
Summa överskott	5 940 331

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	5 940 331

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

h

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 032 363	2 032 363
Övriga rörelseintäkter	2	64 426	71 497
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 096 789	2 103 860
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 106 039	-1 142 646
Fastighetsadministration	4	- 87 339	- 88 833
Personalkostnader	5	- 36 117	- 33 008
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	- 262 438	- 326 530
Summa rörelsekostnader		-1 491 933	-1 591 017
Rörelseresultat		604 857	512 843
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	18 729	27 238
Räntekostnader och liknande poster		- 736 922	- 745 861
Summa finansiella poster		- 718 193	- 718 623
Resultat efter finansiella poster		- 113 337	- 205 779
Årets resultat		- 113 337	- 205 779

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	29 853 536	30 115 974
Summa materiella anläggningstillgångar		29 853 536	30 115 974
Summa anläggningstillgångar		29 853 536	30 115 974
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	13 945	30 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	25 842	6 396
Summa kortfristiga fordringar		39 787	37 126
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 100 000	1 100 000
Summa kortfristiga placeringar		1 100 000	1 100 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	450 371	590 643
Summa kassa och bank		450 371	590 643
Summa omsättningstillgångar		1 590 158	1 727 769
SUMMA TILLGÅNGAR		31 443 694	31 843 743

12

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 076 893	3 076 893
Fond för yttre underhåll		- 26 962	312 945
Summa bundet eget kapital		<u>3 049 931</u>	<u>3 389 838</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 053 668	5 919 540
Årets resultat		- 113 337	- 205 779
Summa fritt eget kapital		<u>5 940 331</u>	<u>5 713 761</u>
Summa eget kapital		<u>8 990 262</u>	<u>9 103 599</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	21 722 991	22 072 991
Summa långfristiga skulder		<u>21 722 991</u>	<u>22 072 991</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	280 000	210 000
Leverantörsskulder		32 530	18 776
Skatteskulder		10 426	6 982
Övriga kortfristiga skulder	15	71 257	186 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	336 228	245 334
Summa kortfristiga skulder		<u>730 441</u>	<u>667 153</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>31 443 694</u>	<u>31 843 743</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		34 500 000	34 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

4B

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-113 337	-205 779
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	262 438	326 530
	149 101	120 751
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	149 101	120 751
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-2 661	-10 492
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-6 712	22 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten	139 728	133 210
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-280 000	-280 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-280 000	-280 000
Årets kassaflöde	-140 272	-146 790
Likvida medel vid årets början	1 690 643	1 837 433
Likvida medel vid årets slut	1 550 371	1 690 643
(se Not 11 och Not 12)		
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 7 och		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

KB

Noter med redovisnings- principer 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 7621321 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
- Nylligen 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.

47

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	110	2103
Standardförbättringar	Linjär	20	2028

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	2 014 363	2 014 363
Hyrer, garage	18 000	18 000
	<u>2 032 363</u>	<u>2 032 363</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Vattenavgifter	64 408	71 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	18	17
Inkassointäkter	—	320
Övriga rörelseintäkter	—	80
	<u>64 426</u>	<u>71 497</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	31 613	100 721
Underhåll	688 907	672 627
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	202 152	183 480
Försäkringspremier	17 000	18 000
Kabel- och digital-TV	18 738	17 560
Övriga utgifter, köpta tjänster	13 950	6 975
Snö- och halkbekämpning	6 563	5 857
Förbrukningsmateriel	11 834	6 673
Fordons- och maskinkostnader	101	273
Vatten	64 405	71 080
El	26 817	32 792
Sophantering och återvinning	23 958	26 608
	<u>1 106 039</u>	<u>1 142 646</u>

Not 4 Fastighetsadministration

Fritidsmedel	582	1 261
Förvaltningsarvode	68 559	67 313
Juridiska kostnader	—	400
Arvode, yrkesrevisorer	10 944	12 875
Möteskostnader	3 000	2 944
Representation	—	120
Kontorsmateriel	2 859	2 060
Telefon och porto	—	120
Bankkostnader	495	840
Övriga externa kostnader	900	900
	<u>87 339</u>	<u>88 833</u>

KB

2014-12-31

2013-12-31

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	30 000	28 700
Summa	30 000	28 700
Sociala kostnader	6 117	4 308
	36 117	33 008

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	245 938	310 030
Standardförbättringar	16 500	16 500
	262 438	326 530

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	235	356
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	18 428	26 803
Övriga ränteintäkter	66	79
	18 729	27 238

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	26 928 929	26 928 929
Mark	7 750 000	7 750 000
Standardförbättringar	314 097	314 097
	34 993 026	34 993 026
Summa anskaffningsvärden	34 993 026	34 993 026
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 794 552	-4 484 522
Standardförbättringar	- 82 500	- 66 000
	-4 877 052	-4 550 522
Årets avskrivning byggnader	- 245 938	- 310 030
Årets avskrivning standardförbättringar	- 16 500	- 16 500
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 139 490	-4 877 052
Restvärde enligt plan vid årets slut	29 853 536	30 115 974
Varav		
Byggnader	21 888 439	22 134 377
Mark	7 750 000	7 750 000
Standardförbättringar	215 097	231 597
Taxeringsvärden		
bostäder	27 728 000	27 728 000
varav byggnader	14 348 000	14 348 000

LB

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto	5 340	5 274
Andra kortfristiga fordringar	—	10 176
Vattenavräkning medlemmar	8 605	15 280
	<u>13 945</u>	<u>30 730</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	604	1 712
Förutbetalad kabel-tv-avgift	4 686	4 684
Övriga förutbetalda kostnader	20 552	—
	<u>25 842</u>	<u>6 396</u>

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen			1 100 000	1 100 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
	30 dagar	400 000	0,70	2015-01-05
	90 dagar	700 000	0,75	2015-03-05
			<u>1 100 000</u>	<u>1 100 000</u>

Not 12 Kassa och bank

Handkassa	4 000	4 000
Förvaltningskonto i Swedbank	446 371	586 643
	<u>450 371</u>	<u>590 643</u>

Not 13 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 076 893	312 945	5 919 540	- 205 779
Disposition enl årsstämmobeslut			- 205 779	205 779
Avsättning till underhållsfond		349 000	- 349 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 688 907	688 907	
Årets resultat				- 113 337
Vid årets slut	3 076 893	- 26 962	6 053 668	- 113 337

HB

2014-12-31 2013-12-31

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	22 002 991	22 282 991
Inteckningslån	- 280 000	- 210 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)		
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	21 722 991	22 072 991

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,15%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	2,74%	2016-01-27	10 000 000			10 000 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,92%	2015-05-27	376 000		280 000	96 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,79%	2015-03-25	11 906 991			11 906 991
			22 282 991		280 000	22 002 991

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 280 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	71 257	186 061
Avräkning lån	71 257	186 061

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	154 769	38 571
Upplupna räntekostnader	2 578	3 105
Upplupna elkostnader	11 517	15 734
Upplupna vattenavgifter	3 925	5 629
Upplupna kostnader för renhållning	12 300	12 300
Upplupna revisionsarvoden	—	4 557
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 813	2 813
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	148 326	162 625
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	336 228	245 334

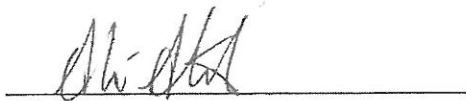
2014-12-31

2013-12-31

Göteborg den

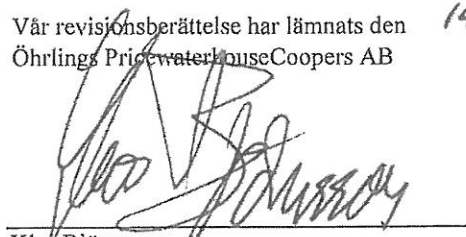

Gunvor Nordström


Dan Werdelin


Ali Atik

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

14 april 2015


Klas Björnsson
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Brunstorps By, org. nr 757202-1058

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Brf Brunstorps By för räkenskapsåret 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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Brunstorps By för räkenskapsåret 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 och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

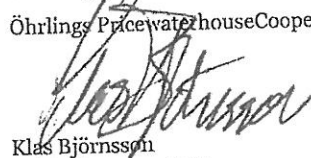
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg 2015-04-14

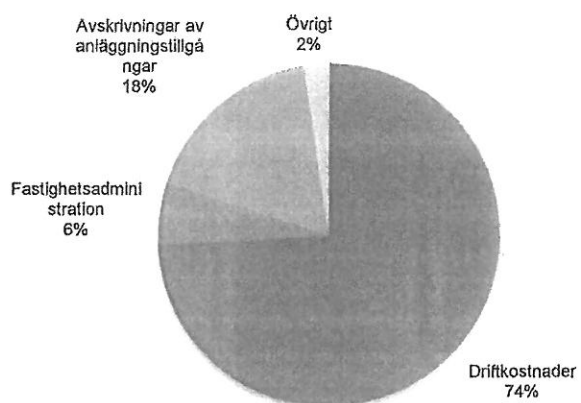
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

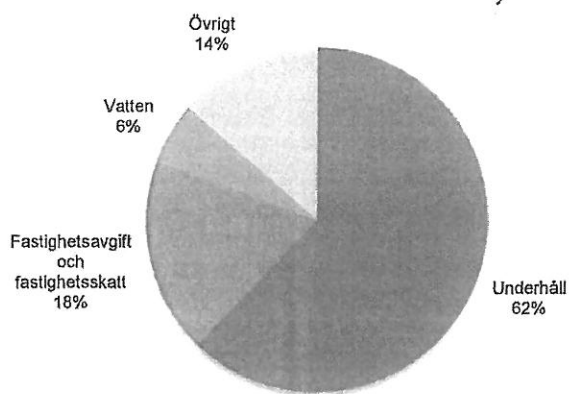
Nyckeltal

Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	1 106 039	1 142 646
Fastighetsadministration	87 339	88 833
Personalkostnader	36 117	33 008
Avskrivningar av anläggningstillgångar	262 438	326 530
Summa kostnader	1 491 933	1 591 017



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	31 613	100 721
Underhåll	688 907	672 627
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	202 152	183 480
Försäkringspremier	17 000	18 000
Kabel- och digital-TV	18 738	17 560
Övriga utgifter, köpta tjänster	13 950	6 975
Snö- och halkbekämpning	6 563	5 857
Förbrukningsmateriel	11 834	6 673
Fordons- och maskinkostnader	101	273
Vatten	64 405	71 080
El	26 817	32 792
Sophantering och återvinning	23 958	26 608
Summa driftkostnader	1 106 039	1 142 646



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2014	2013
	2528	2528
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	13	40
Underhåll	273	266
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	80	73
Försäkringspremier	7	7
Kabel- och digital-TV	7	7
Övriga utgifter, köpta tjänster	6	3
Snö- och halkbekämpning	3	2
Förbrukningsmateriel	5	3
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	25	28
El	11	13
Sophantering och återvinning	9	11
Summa driftkostnader	438	452

Ordlista

Anläggningsstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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.

BRF BRUNSTORPS BY

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF BRUNSTORPS BY i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-
rättsföreningar 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