

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2014



BRF ATLETEN

Org. nr. 716422-7071

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01—2014-12-31

Innehåll

	Sida
- innehållsförteckning	3
- förvaltningsberättelse	4 - 10
- resultaträkningar	11
- balansräkningar	12 - 13
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	13
- tilläggsupplysningar	14
- upplysningar enskilda poster (noter)	15 - 20
- underskrifter	20
- revisionsberättelse	21
- årsredovisningen i bilder	22 - 25
- ordlista	26
- egna anteckningar	27
- fullmakt	28

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 1993-03-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2008-08-19 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Atleten 2 i Sundbybergs kommun.

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2014

Ordinarie:

Siv Pettersson	Ordförande
Anders Nordenson	Kassör
Per Sandgren	Ledamot
Anita Nyberg	Ledamot

Suppleanter:

Ann Jennersjö
Andreas Viberg

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2014

Ordinarie:

Siv Pettersson	Ordförande
Maria Henning	Kassör
Anita Nyberg	Ledamot
Per Sandgren	Ledamot

Suppleanter:

Ann Jennersjö
Andreas Viberg

Ann Jennersjö avgick som suppleant 2014-09-30 på grund av flytt från föreningen.

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Jan-Ove Brandt Auktoriserad revisor

Suppleant:

Per Engzell Auktoriserad revisor

Valberedning

Bengt Evaldsson Sammanställande
Jan Lillier

Ordinarie föreningsstämman hölls den 15 maj 2014.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 11 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Atleten 2 i Sundbybergs kommun.

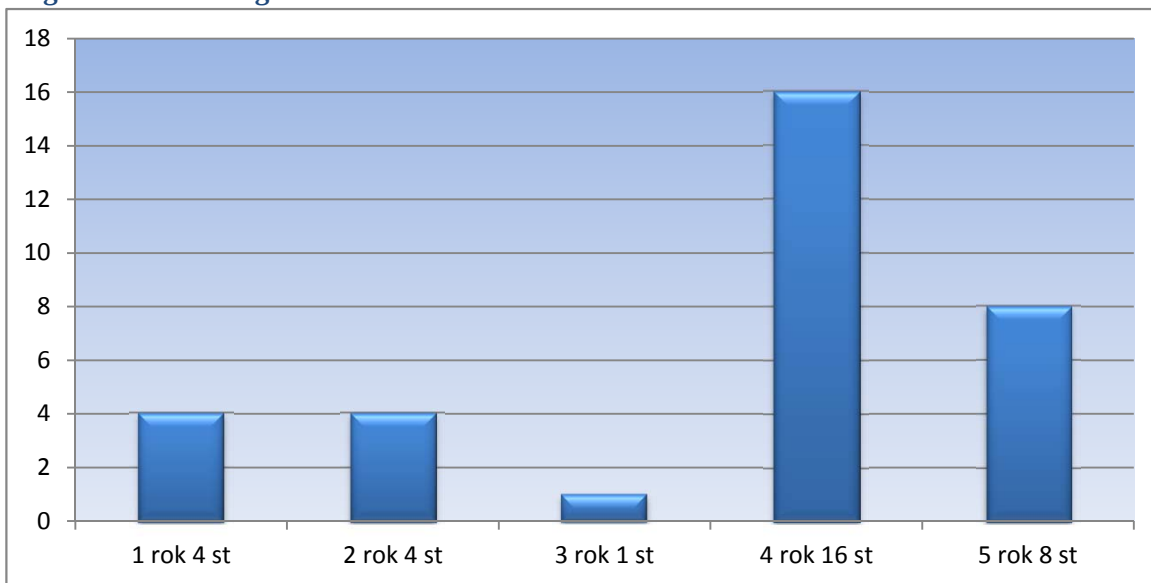
Nybyggnadsår och värdeår är 1998.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	70 000 000	70 000 000
Varav byggnader:	42 000 000	42 000 000
Varav mark:	28 000 000	28 000 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring.

På fastigheten finns två byggnader med sju våningsplan inklusive bottenvåning. Antalet lägenheter uppgår till 33, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 3 314 kvm.

Lägenhetsfördelning



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Städning	Driftia Förvaltning AB
Markskötsel	Lövhagens Mark och trädgård
Takvärme	Denckert El AB
Snöröjning	NP-gruppen
Hissavtal	Kone AB
Kabel-TV	Tele2 AB
Internet	Bredbandsbolaget
Fibernät	Stokab
El	Vattenfall AB
Värme	Norrenergi AB
Vatten	AMF Fastigheter
Sophämtning	Sundbybergs Stad & IL Recycling AB
Garage	AMF Fastigheter
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Föreningens ekonomi

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (K2/K3-regelverken). De nya reglerna enligt K2 innebär bland annat att bostadsrättsföreningar fortsättningsvis ska göra avskrivningar på byggnader enligt en bestämd schablon/procentsats.

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och förändring av likvida medel. De nya avskrivningskostnaderna medför att årets resultat är betydligt sämre och de motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad (se förklaring nedan). I nedanstående beräkning av resultatet har därför avskrivningskostnader bytts ut mot slitagekostnader.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Driftkostnader - kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

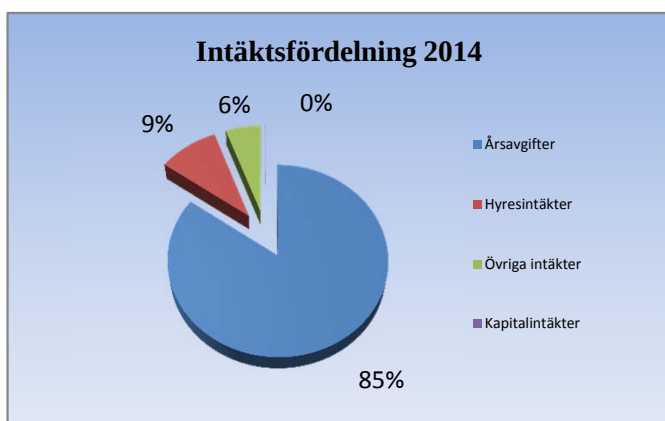
Kapitalkostnader - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Utfall	2014	2013
Intäkter	2 634 877	2 643 869
Driftkostnader	-1 561 363	-1 530 051
Kapitalkostnader	-812 854	-931 885
Slitagekostnader	-100 000	-100 000
	160 660	81 932

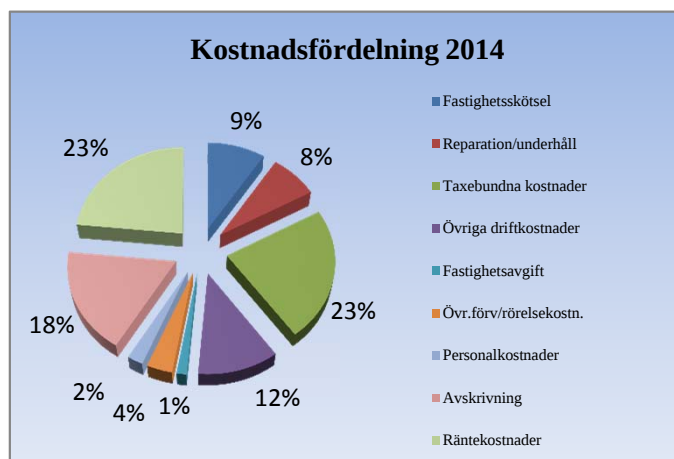
Årets resultat uppgick till -288 385 kr, varav de ökade avskrivningarna står för 334 000 kr.

Under året har vi ökat amorteringstakten från 60 000 kr per år till 110 000 kr per år, i samband med omläggning av lån betalades ytterligare 17 500 som en extra amortering. I sommar kommer det sista av de lån som bundits till en idag hög ränta att läggas om, vilket innebär en lägre räntekostnad med ca 90 000 kr. Vår plan är att tills vidare lägga om det till rörlig ränta, vilket innebär att den rörliga andelen då blir 58 % mot tidigare 36 %. Vi har i vår gjort en extra amortering på 164 000 kr med pengar som avsatts tidigare.



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	2 236
Hyresintäkter	252
Övriga intäkter	147
Kapitalintäkter	0
Summa	2 635

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	270
Reparation/underhåll	227
Taxebundna kostnader	670
Övriga driftkostnader	335
Fastighetsavgift	40
Övr.förv/rörelsekostn.	106
Personalkostnader	66
Avskrivning	523
Räntekostnader	685
Summa	2 923



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Traditionsenligt genomfördes två städdagar under året, en i april och en i september och under våren gjordes en satsning på trädgården; inköp av nya trädgårdsmöbler och grill, lite nya perenner i rabatter samt ny sand i sandlådan som också försågs med kattskydd.

Som en första aktivitet inom den planerade översynen av Brandskydd har vi tecknat avtal med Driftia för årlig besiktning av rökluckor. Brandskyddsarbetet fortsätter under 2015.

Enkät beträffande cykelrum och grovsoprum genomfördes under sommaren och övervägande andelen medlemmar röstade för att vi behåller grovsoprummet men avsätter del av detta för cyklar som ej används frekvent.

Radonmätning har genomförts och resultaten visar att vi ligger väl under föreskrivet gränsvärde.

Det kraftiga regnovädret i oktober orsakade en fuktskada i hus nr 20. Vid inspektion av fasaden kunde konstateras att rörelsefogarna var dåligt tätade och släppte igenom fukt som orsakade en fuktskada i badrum på våning 4. I december utfördes fogtätning av berörd fasad och renoveringen av badrummet kommer att belasta 2015 då vår försäkring inte täcker denna typ av skada.

Installation av takvärmeanläggning slutfördes och serviceavtal har tecknats varvid vi fick garantitiden förlängd till 5 år.

Resterande säkerhetsarbete på taket har slutförts.

Den 11 februari 2015 tog Bredbandsbolaget över som tjänsteleverantör av kabel-tv och andra tjänster, vilket tidigare hanterades av Tele2. Vid tecknande av tilläggsavtalet lyckades vi uppgradera kanalutbudet som ingår i föreningsavtalet till att förutom basutbudet även täcka 8 valfria kanaler.

Föreningen har från 2015 gått med i Bostadsrätterna.

OVK-besiktning av lägenheter och gemensamma utrymmen kommer att ske under första kvartalet.

Ett antal medlemmar har under vintern haft problem med kalla element varför en genomgång av värmesystemet kommer att göras.

Enligt K2 regelverket bör vi ha en underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt i tiden och avsättningen till underhållsfonden ska anpassas till denna. Arbetet med att revidera vår tidigare underhållsplan pågår.

Medlemsinformation

Under året har 4 (f.å 2) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2014 uppgick till 54 (f.å 52). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	2 635	2 644	2 679	2 585	2 470
Resultat efter fin. poster, tkr	-288	-847	86	173	41
Balansomslutning, tkr	52 425	53 223	53 037	52 655	52 728
Soliditet, %	54%	53%	55%	55%	55%
Kassalikviditet, %	90%	101%	127%	104%	74%
Snittränta, %	2,88%	3,66%	3,83%	3,78%	3,02%
Årsavgift, kr/kvm boyta	675	675	675	650	625
Lån, kr/kvm boyta	7 159	7 197	6 918	6 936	6 979
Ränta, kr/kvm boyta	207	258	265	263	211
Värme, kr/kvm	99	100	99	89	90
El, kr/kvm	67	78	70	75	86
Vatten, kr/kvm	19	19	26	10	14

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 291 035
årets förlust	-288 385
	1 002 650
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	100 000
från fond för yttre underhåll ianspråktagas	-133 000
i ny räkning överföres	1 035 650
	1 002 650

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter mm			
Årsavgifter och hyror	1	2 487 540	2 487 540
Övriga rörelseintäkter	2	147 058	156 272
Summa rörelseintäkter mm		2 634 598	2 643 812
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-270 155	-234 550
Reparationer	4	-73 297	-68 642
Underhåll	5	-153 625	-914 825
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-670 372	-712 736
Övriga driftkostnader	7	-335 497	-314 434
Fastighetsavgift	8	-40 161	-39 930
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-106 171	-95 048
Personalkostnader	10	-65 710	-64 711
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-522 920	-189 020
Summa rörelsekostnader		-2 237 908	-2 633 896
Rörelseresultat		396 690	9 916
Finansiella poster			
Ränteintäkter		279	57
Räntekostnader		-685 354	-856 885
Resultat efter finansiella poster		-288 385	-846 913
Årets resultat		-288 385	-846 913

BALANSRÄKNINGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	51 239 000	51 716 000
Maskiner, inventarier och installationer	12	367 360	413 280
		51 606 360	52 129 280
Summa anläggningstillgångar		51 606 360	52 129 280
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 072	0
Övriga kortfristiga fordringar		1 334	1 334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	121 291	117 718
		126 697	119 052
Kassa och bank	14	691 720	974 448
Summa omsättningstillgångar		818 417	1 093 500
SUMMA TILLGÅNGAR		52 424 777	53 222 780

BALANSRÄKNINGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
-----------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

15

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

26 458 000

26 458 000

Fond för yttre underhåll

647 714

1 400 000

Summa bundet eget kapital

27 105 714

27 858 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 291 035

1 385 661

Årets resultat

-288 385

-846 913

Summa fritt eget kapital

1 002 650

538 748

Summa eget kapital

28 108 364

28 396 748

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

16

23 410 500

23 742 000

Summa långfristiga skulder

23 410 500

23 742 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

314 000

110 000

Leverantörsskulder

97 355

541 026

Medlemmarnas reparationsfond

33 906

17 636

Skatteskulder

79 890

84 780

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

380 762

330 590

Summa kortfristiga skulder

905 913

1 084 032

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

52 424 777

53 222 780

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

28 892 000

28 892 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	1,0%	0,3%
Byggnadsinventarier	10%	10%
Inventarier	20%	20%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med föregående år.

Avsättning till och inanspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyror	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	2 235 540	2 235 540
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	252 000	252 000
		2 487 540	2 487 540
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2014	2013
	El	140 094	152 422
	Överlåtelse- & pantavgifter	5 770	3 750
	Övriga intäkter	1 194	100
		147 058	156 272
Not 3	Fastighetsskötsel	2014	2013
	Fastighetsskötsel enligt avtal	51 585	48 016
	Städ	90 256	88 278
	Hisservice	14 302	13 952
	Marskötsel	91 780	58 823
	Snöröjning/Halkbekämpning	9 971	20 897
	Förbrukningsmaterial	12 261	4 585
		270 155	234 550
Not 4	Reparationskostnader	2014	2013
	Reparation byggnader	21 035	15 397
	Reparation hiss	0	2 426
	Reparation tvättstuga	9 959	13 187
	Reparation installationer	32 208	37 632
	Reparation värmeinstallationer	10 095	0
		73 297	68 642
Not 5	Underhållskostnader	2014	2013
	Underhåll gemens. utrymme	0	48 650
	Underhåll installationer	0	34 850
	Underhåll huskropp utv.	153 625	831 325
		153 625	914 825
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2014	2013
	El	222 099	258 936
	Fjärrvärme	327 749	332 034
	Vatten	62 000	63 960
	Sophämtning	58 524	57 806
		670 372	712 736

Not 7	Övriga driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsförsäkringar	36 026	29 714
	Självrisk	14 465	0
	Garagehyror	243 456	243 540
	Tv/Bredband	41 550	41 180
		335 497	314 434

Not 8	Fastighetsavgift	2014	2013
	Fastighetsavgift bostäder	40 161	39 930
		40 161	39 930

Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2014	2013
	Förbrukningsinventarier	26 611	1 053
	Revisionsarvode	10 750	10 500
	Arvode ekonomisk förvaltning	34 624	33 876
	Övriga externa tjänster	20 400	31 698
	Övriga omkostnader	13 786	17 920
		106 171	95 048

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2014	2013
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	10 750	10 500
	10 750	10 500

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 10	Anställda och personalkostnader	2014	2013
	Löner, ersättningar och sociala kostnader		
	Arvoden till styrelsen	50 000	50 000
	Arbetsgivaravgifter	15 710	14 711
		65 710	64 711
	Medeltal anställda		
	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

Not 11 Byggnader och mark	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	47 700 000	47 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 700 000	47 700 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 484 000	-3 340 900
Årets avskrivningar	-477 000	-143 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 961 000	-3 484 000
Mark		
Ingående markvärde	7 500 000	7 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 500 000	7 500 000
Utgående planenligt restvärde	51 239 000	51 716 000
Taxeringsvärden byggnader	42 000 000	42 000 000
Taxeringsvärden mark	28 000 000	28 000 000
	70 000 000	70 000 000
Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	737 723	278 523
Årets anskaffningsvärde	0	459 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	737 723	737 723
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-324 443	-278 523
Årets avskrivningar enligt plan	-45 920	-45 920
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-370 363	-324 443
Utgående planenligt restvärde	367 360	413 280

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014	2013
TV-avgift	10 295	10 295
Försäkring	36 177	32 737
Förvaltningsarvode	8 813	8 656
P-platser	60 996	61 070
Snöröjning/Halkbekämpning	5 010	4 960
	121 291	117 718
Not 14 Likvida medel	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-288 385	-846 913
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	522 920	189 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	234 535	-657 893
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-7 645	18 552
Förändring av kortfristiga skulder	-178 119	107 313
Kassaflöde från den löpande verksamheten	48 772	-532 028
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-459 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-459 200
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-331 500	-75 000
Ny upptagning av lån	0	1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-331 500	925 000
Årets kassaflöde	-282 728	-66 228
Likvida medel vid årets början	974 448	1 040 676
Likvida medel vid årets slut	691 720	974 448

Not 15 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	26 458 000	0	26 458 000
Fond för yttre underhåll	1 400 000	-752 286 *	647 714
Balanserat resultat	1 385 661	-94 627	1 291 035
Resultat föregående år	-846 913	846 913	0
Årets resultat	0	-288 385	-288 385
* Avsättning enligt stämmobeslut		100 000	
Ianspråktagande enligt stämmobeslut		-852 286	
		-752 286	

Not 16 Skulder till kreditinstitut

			2014	2013
Bank	%-sats	Villkorsändring		
Nordea	2,45%	2017-02-15	4 892 500	4 960 000
Nordea	2,15%	2016-02-17	4 855 000	4 855 000
Nordea	5,00%	2015-06-17	5 370 000	5 430 000
Nordea			0	7 607 000
Nordea			0	1 000 000
Nordea	1,28%	2015-03-26	8 607 000	0
Nästa års amortering			-314 000	-110 000
			23 410 500	23 742 000

Årets amortering uppgår till ca 128 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 150 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 22 810 tkr.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014	2013
Förskott avgifter & hyror	161 021	189 637
Räntekostnader	2 283	3 173
Styrelsearvode	50 000	50 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	15 710	15 710
Vatten	62 000	0
Revisionsarvode	10 750	10 750
Fjärrvärme	46 450	38 069
El	25 458	23 251
Övrigt	7 090	0
	380 762	330 590

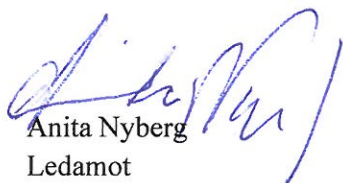
Sundbyberg den 13/4 2015



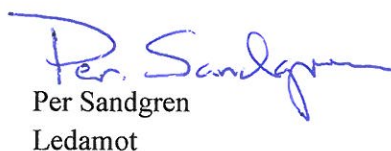
Siv Pettersson
Ordförande



Maria Henning
Kassör

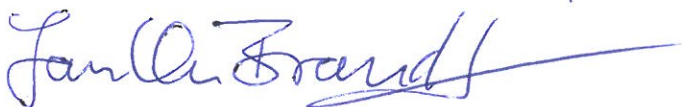


Anita Nyberg
Ledamot



Per Sandgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2015



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Atleten, org. nr 716422-7071

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Atleten för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

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

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

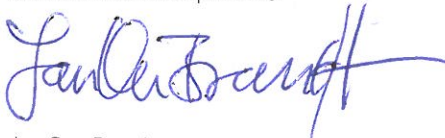
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

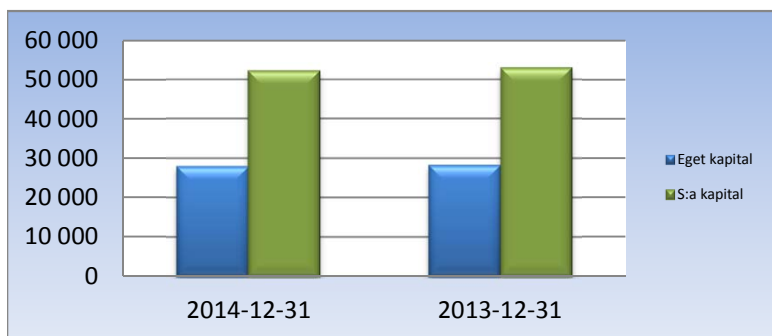
Stockholm den 23 april 2015



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

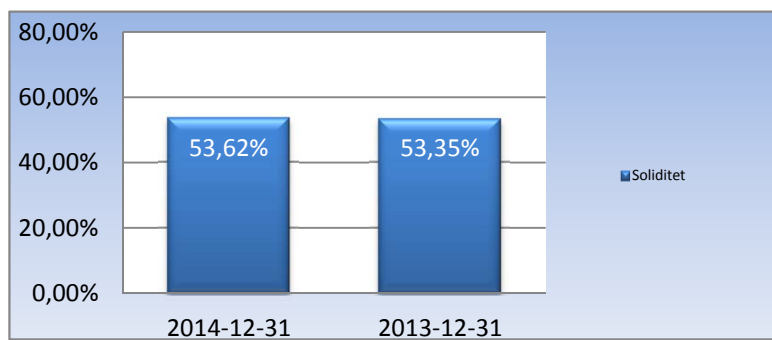
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

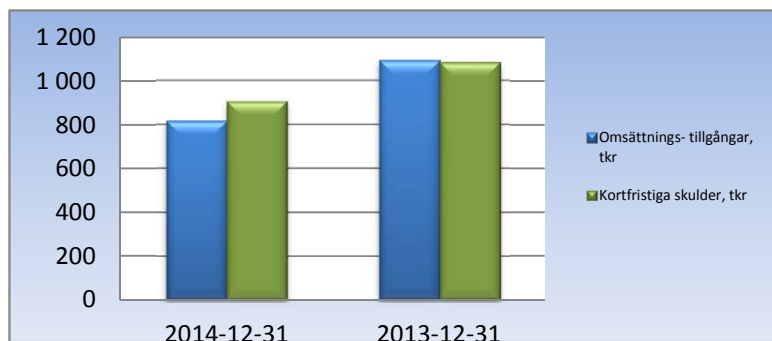


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

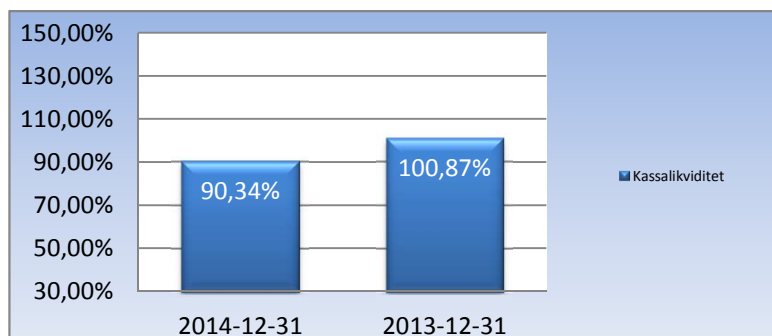


Kassalikviditet



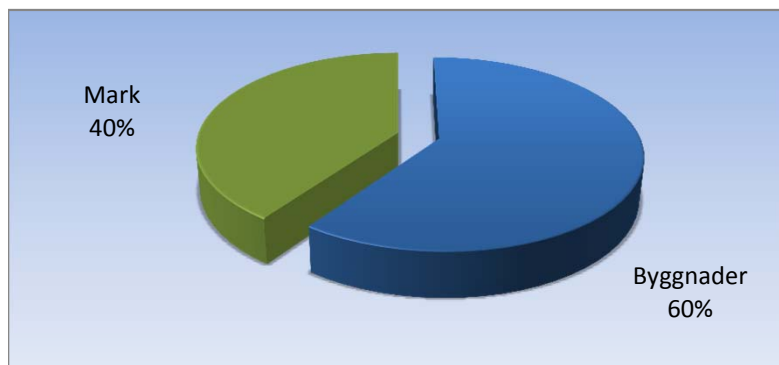
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

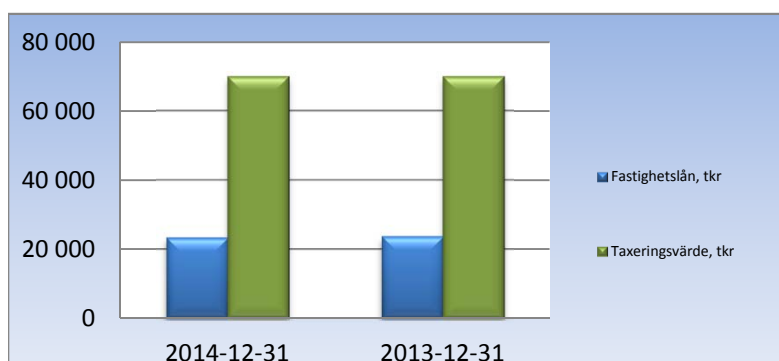
Taxeringsvärde



Kommentar

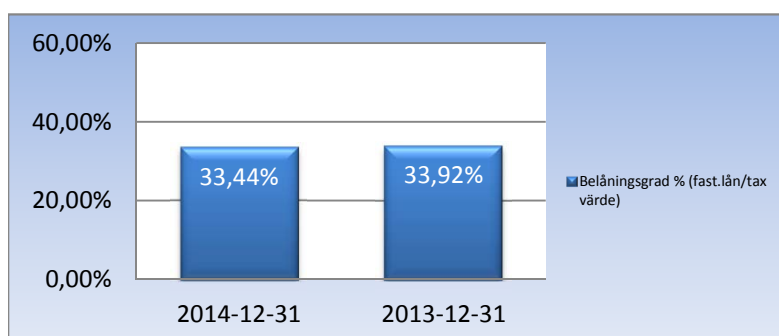
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

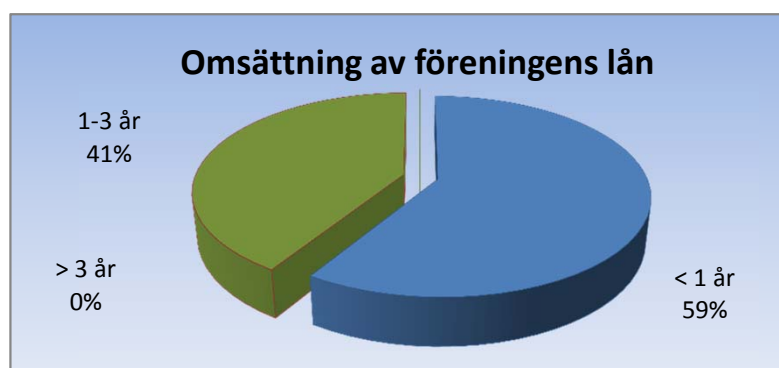


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

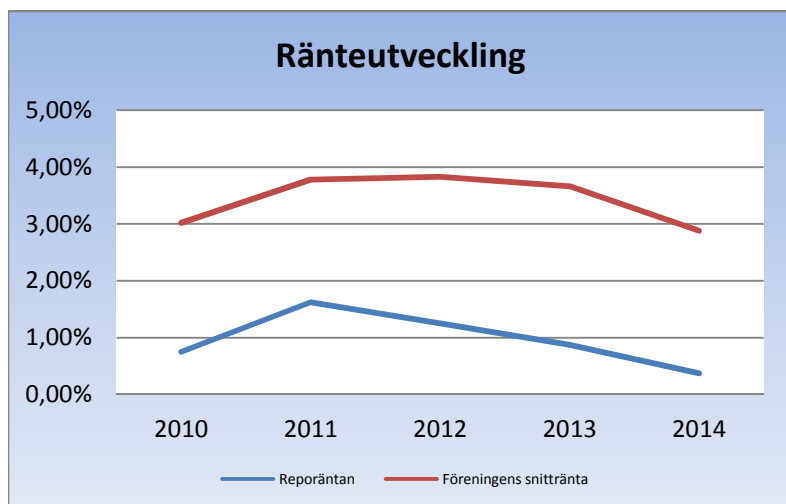


Kommentar

Lånens omsättningstid från 2014-12-31.

Årsredovisningen i bilder

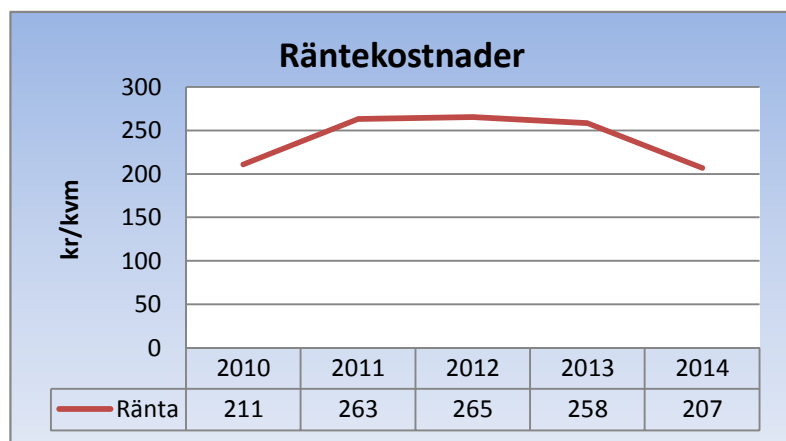
Ränteutveckling



Kommentar

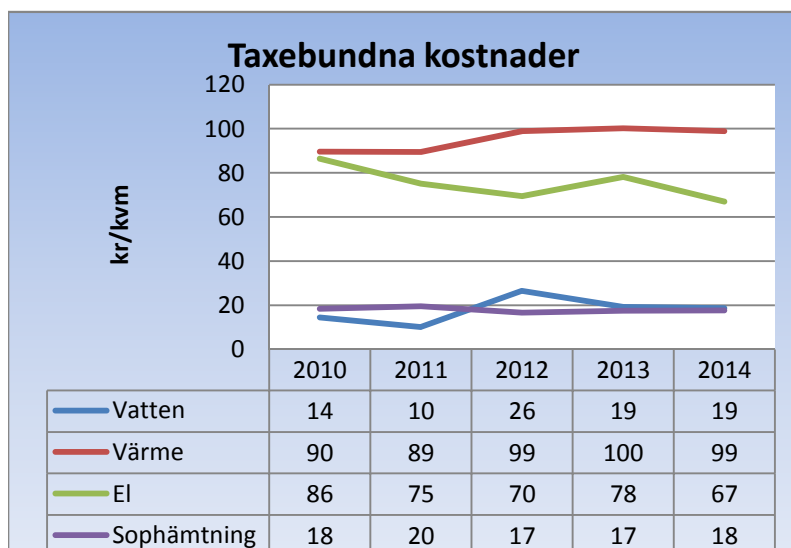
Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

Kostnadsutveckling



Kommentar

Inga



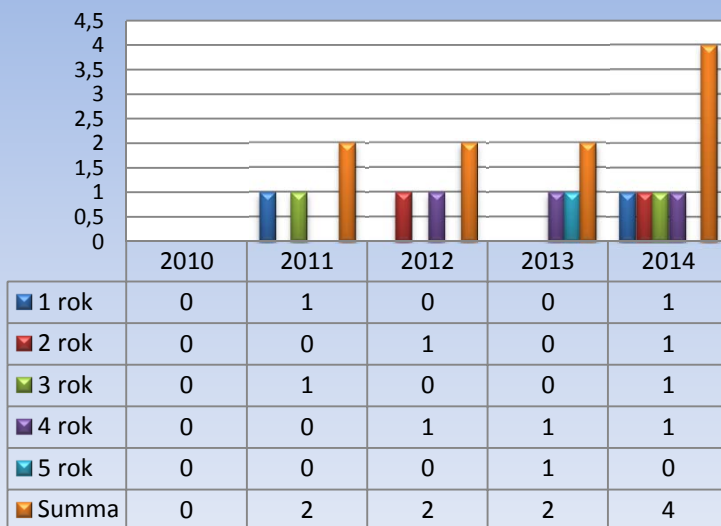
Kommentar

Inga

Årsredovisningen i bilder

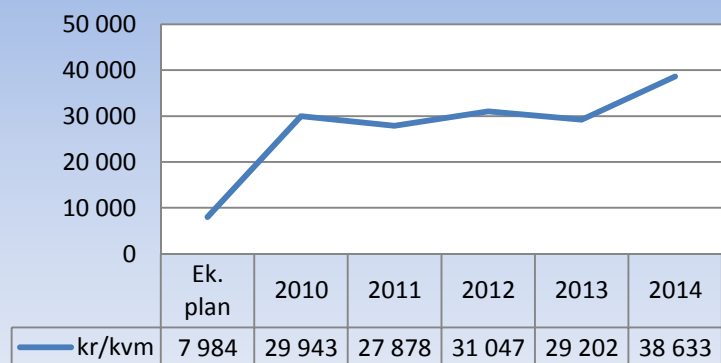
Överlåtelse

Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp



Kommentar

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



Kommentar

Ek. plan avser ursprungliga insatser.

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionberättelsen, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

Ställda pantar, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen utaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäker, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.



Egna anteckningar:

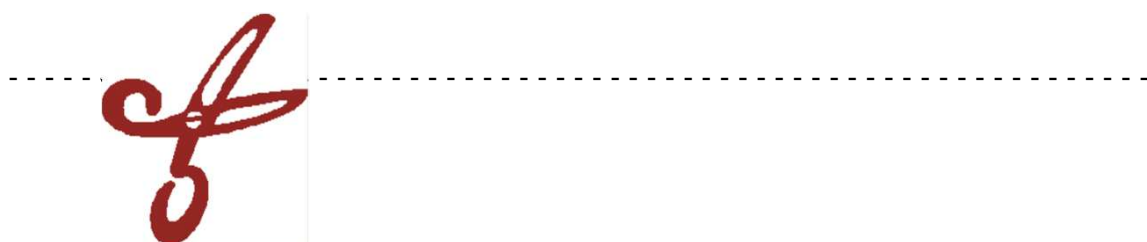
This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Fullmakt för ombud

På föreningensstämmen har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



Ort / Datum : _____

Lägenhet : _____
(mitt lägenhetsnummer)

Fullmakt för : _____
(namn)

Att företräda : _____
(mitt namn)

Namnteckning : _____
(min namnteckning)

BRF ATLETEN
Org. nr. 716422-7071