

Årsredovisning 2014

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

Bostadsrättsföreningen
BIGARRÅTRÄDET 4

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 4

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-12-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-08-30 och nuvarande stadgar registrerades 2007-08-08 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Erik Carlsson Bay	Ordförande
Christine Langseth Hall	Ledamot
Amir Moghaddam	Ledamot
Pär Westerlund	Ledamot
Rosemarie Zellquist	Ledamot

Alexander Petersson	Suppleant
Anders Öhrling	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Götehed	Ordinarie Extern	BoRevision AB
Leif Jonsson	Suppleant Intern	

Valberedning

Christer Ahlberg	
Monica Sohlman	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-26.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bigarråträdet 4	2000	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

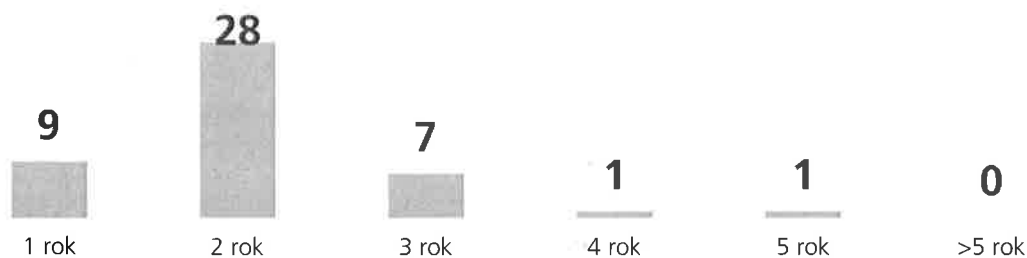
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1934.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 218 m², varav 3 066 m² utgör lägenhetsyta och 152 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Kommentar

Barnvagnsrum

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation av kungsbalkonger	2014	Totalrenovering av samtliga kungsbalkonger. Nya tätskikt och överbetong.
Målning	2013	Målning av hyreslägenhet
OVK	2012	Obligatorisk ventilationskontroll
Energideklaration	2012	Lagstadgad energideklaration genomförd
Radonmätning	2012	
Nytt barnvagnsförråd	2007	lordningställande
Ny undercentral för fjärrvärme	2007 - 2008	Utbyte av uttjänt central
Elförbättringar	2006	Förbättringar och döljande av el i trapphus
Renovering trapphus	2006 - 2007	Entredörrar, lägenhets säkerhetsdörrar, postboxar nyanskaffade. Stucco lustro - trapphus renoverat
Omläggning av tak	2006	Tak omlagt och skorstenar beklädda
Omputsning av fasad	2006	Samtliga fasader omputsade
Renovering av balkonger	2006	Ytskikt och räcke renoverade
Fönsterrenovering	2006	Renovering av fönsterutsida samt egenvalda insidor
Öppna spisar & Ventilation	2005 - 2006	lordningställande & OVK besiktat
Isolering av fönster	2004	Bullerisolering av fönster mot Polhemsgatan
Nyinstallation hiss	2003	Ombyggnation hiss
Rörstambyte	2001	
Elstambyte	2001	
Planerat underhåll	År	
Översyn av ventilation	2015	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget & Com.hem
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsförvaltare & Städning	Retro Fastighetsförvaltning

Övrig information

Mer information om föreningen finns på www.bigarratradet4.se

Föreningens ekonomi

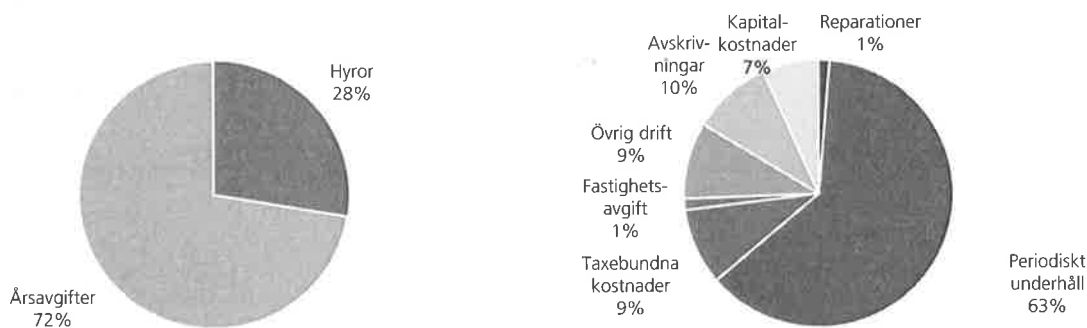
Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-10-01 med 10 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	1 056 507	1 021 797
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	2 005 021	1 932 305
Finansiella intäkter	2 642	1 617
Minskning korta fordringar	30 274	23 206
Ökning av föreningens lån	2 753 970	0
Ökning av korta skulder	269 984	0
	5 061 891	1 957 128
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	4 911 365	1 357 172
Finansiella kostnader	392 673	369 331
Minskning av föreningens lån	0	131 831
Minskning av korta skulder	0	64 084
	5 304 038	1 922 418
KASSA VID ÅRETS SLUT	814 361	1 056 507
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-242 146	34 710

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Kungsbalkonger

Under hösten 2013 upptäcktes att den reparation av tidigare läckage på en av kungsbalkongerna inte hade utförts korrekt. Styrelsen tillsatte därför omedelbart en projektgrupp med uppgift att utreda och föreslå åtgärder. Projektgruppen anlätade en leverantör under slutet av 2013 som genomförde fuktmetning och provtagningar. Detta påvisade att en omedelbar reparation var nödvändig. Under 2014 arbetade projektgruppen vidare med att ta ett flertal offerter för att sedan föreslå en lämplig leverantör av denna typ av renovering. Renoveringen påbörjades i maj och slutfördes i november. Under arbetets gång upptäcktes mer allvarigare skador på den isolering som finns mellan kungsbalkongerna och taket för lägenheter under, vilken tvingades bytas. Samtliga kungsbalkonger har totalrenoverats och fått nya tätskikt, ny isolering och betongytor.

Redovisning

Inför 2014 har Bokföringsnämnden antagit nya redovisningsregler som påverkar bostadsrättsföreningar. Sammanfattat kan sägas att vår förening har möjlighet att välja två olika typer av tillvägagångssätt. Initialt har vi valt att tillämpa det så kallade K2 regelverket. Det innebär att det inte finns möjlighet att ta upp och skriva av reparationer, likt den vi genomfört med kungsbalkongerna. Detta leder till att hela kostnaden måste kostnadsföras direkt, vilket också förklarar det kraftigt negativa resultat föreningen har 2014.

Höjning av månadsavgifter

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 10 % från fjärde kvartalet 2014 då kostnaderna för reparationer har ökat samt för att säkerställa att föreningen fortsätter att ha en långsiktigt bra och stabil ekonomi. Avgiftsnivån har då gått tillbaka till den nivå som rådde 2008 och den är fortfarande låg i förhållande till jämförbara bostadsrättsföreningar i området.

Händelser efter året

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Arbetet med justeringen av ventilationen beräknas slutföras under första halvåret 2015. Styrelsen har även tagit fram en teknisk underhållsplan.

Extra föreningsstämma hölls 2015-02-15 för att besluta om förslag till ändrade stadgar. Andra beslut om förslaget till ändrade stadgar kommer att tas på ordinarie föreningsstämma i maj 2015 innan de nya stadgarna kan träda ikraft.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 59 st

Förändring från föregående år: 0 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	494	459	459	453
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 653	1 631	1 562	1 540
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 061	4 123	4 168	4 557
Elkostnad/m ² totalyta	15	17	17	19
Värmekostnad/m ² totalyta	125	158	156	141
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	13	15	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	122	115	120	139
Soliditet (%)	68	75	75	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 861	-367	-536	-654
Nettoomsättning (tkr)	2 005	1 895	1 880	1 867

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 066 m² bostäder och 152 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 860 781
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-3 790 626
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-196 803
summa ansamlad förlust	-7 848 210

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

1 154 932
-6 693 278

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 004 825	1 894 827
Övriga rörelseintäkter	Not 2	196	37 478
		2 005 021	1 932 305
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-3 856 976	-335 393
Driftkostnader	Not 4	-782 492	-826 317
Övriga externa kostnader	Not 5	-209 639	-138 551
Personalkostnader	Not 6	-62 258	-56 911
Avskrivningar	Not 7	-564 406	-574 313
		-5 475 771	-1 931 485
RÖRELSERESULTAT		-3 470 750	820
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 642	1 617
Räntekostnader		-392 673	-369 331
		-390 031	-367 714
ÅRETS RESULTAT		-3 860 781	-366 894

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	49 292 764	49 849 443
Maskiner och inventarier	Not 9	92 724	100 451
		49 385 487	49 949 893
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	2 800	2 800
		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 388 287	49 952 693
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
SBC Klientmedel i SHB		708 459	0
Övriga fordringar		82 175	87 569
Föruttb kostnader och uppl intäkter	Not 11	0	24 880
		790 634	112 449
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		105 902	107 417
SBC klientmedel i SHB		0	949 090
		105 902	1 056 507
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		896 536	1 168 956
SUMMA TILLGÅNGAR		50 284 823	51 121 649

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 102 927	41 102 927
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 154 932	958 129
		42 257 859	42 061 056
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 987 430	-3 423 733
Årets resultat		-3 860 781	-366 894
		-7 848 210	-3 790 627
SUMMA EGET KAPITAL		34 409 649	38 270 429
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	14 722 372	11 982 600
		14 722 372	11 982 600
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	146 030	131 832
Leverantörsskulder		274 871	112 929
Skatteskulder		163 662	168 670
Övriga kortfristiga skulder		76 630	76 630
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	491 609	378 559
		1 152 802	868 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 284 823	51 121 649
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	15 884 000	15 884 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10-40år	10-40år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	Fullt avskriven/30 år	10-30år
Stambyte	10 år	10 år
Bredband	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fasad	40 år	40 år
Fönster	20 år	20 år
Tak	Fullt avskriven/30 år	10-30år
Inventarier	20 år	20 år

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1 ÅRSavgifter och Hyror

	2014	2013
Årsavgifter	1 451 124	1 348 312
Hyror bostäder	206 848	203 721
Hyror lokaler momspliktiga	2 117	0
Hyror lokaler	344 736	342 794
	2 004 825	1 894 827

Not 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2014	2013
Öresutjämning	16	1
Övriga intäkter	180	37 477
	196	37 478

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	48 590	42 992
	Fastighetsskötsel beställning	913	1 878
	Städning entreprenad	31 426	32 748
	Mattvätt/Hyrmattor	5 380	5 406
	Sotning	12 838	0
	Hissbesiktning	9 938	1 156
	Gemensamma utrymmen	1 150	4 934
	Gård	845	1 220
	Serviceavtal	3 021	0
	Förbrukningsmateriel	3 529	10 845
	Störningsjour och larm	0	2 630
		117 631	103 809
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	16 192
	Hyreslägenheter	0	74 905
	Tvättstuga	18 382	2 047
	Entré/trapphus	0	988
	Lås	0	2 820
	VVS	9 072	47 190
	Värmeanläggning/undercentral	5 106	0
	Ventilation	38 220	19 625
	Elinstallationer	0	1 260
	Hiss	7 735	22 268
	Mark/gård/utemiljö	0	259
	Vattenskada	0	7 686
		78 515	195 240
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	36 344
	Balkonger/altaner	3 660 830	0
		3 660 830	36 344
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	3 856 976	335 393
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	49 707	53 403
	Värme	401 412	508 610
	Vatten	38 192	42 193
	Sophämtning/renhållning	31 636	28 689
	Grovsopor	24 380	23 296
		545 327	656 191
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	79 130	28 919
	Kabel-TV	70 628	55 162
	Bredband	5 415	4 375
		155 173	88 456
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	81 992	81 670
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	782 492	826 317

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	2 359	270
	Juridiska åtgärder	0	4 875
	Inkassering avgift/hyra	600	1 200
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	375	16 800
	Föreningskostnader	5 041	836
	Styrelseomkostnader	4 400	4 700
	Fritids och Trivselkostnader	0	125
	Förvaltningsarvode	88 770	86 666
	Administration	3 644	4 235
	Konsultarvode	93 410	13 594
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 040	5 250
		209 639	138 551

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 399	44 502
	Sociala kostnader	13 859	12 409
		62 258	56 911

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	278 418	278 418
	Förbättringar	278 261	288 169
	Inventarier	7 727	7 727
		564 406	574 313

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	54 906 805	54 906 805
	Utgående anskaffningsvärde	54 906 805	54 906 805
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-5 057 363	-4 490 776
	Årets avskrivningar enligt plan	-556 679	-566 586
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 614 042	-5 057 363
Planenligt restvärde vid årets slut			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 048 938	18 048 938
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	28 473 000	28 473 000
	Taxeringsvärde mark	37 128 000	37 128 000
		65 601 000	65 601 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	63 000 000	63 000 000
	Lokaler	2 601 000	2 601 000
		65 601 000	65 601 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	330 684	330 684
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	330 684	330 684
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-230 233	-222 506
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 727	-7 727
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-237 960	-230 233
	Redovisat restvärde vid årets slut	92 724	100 451
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

2014-12-31

2013-12-31

Försäkring	0	5 784
Kabel-TV	0	14 092
Bredband	0	1 047
Vattenkostnader	0	3 957
	0	24 880

Not 12 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	32 847 701	0	0	32 847 701
Upplåtelseavgifter	8 255 226	0	0	8 255 226
Fond för yttre underhåll	1 154 932	196 803	0	958 129
S:a bundet eget kapital	42 257 859	196 803	0	42 061 056
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 987 430	-196 803	-366 894	-3 423 733
Årets resultat	-3 860 781	-3 860 781	366 894	-366 894
S:a ansamlad förlust	-7 848 210	-4 057 584	0	-3 790 627
S:a eget kapital	34 409 649	-3 860 781	0	38 270 429

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

2014

2013

Vid årets början	958 129	963 389
Reservering enligt stadgar	196 803	196 803
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-202 063
Vid årets slut	1 154 932	958 129

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,620 %	3 073 427	3 173 507	2015-03-01
Handelsbanken	2,990 %	5 800 000	5 800 000	2016-10-30
Handelsbanken	1,490 %	3 111 880	3 140 925	2017-10-30
Handelsbanken	1,490 %	2 883 095	0	2017-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		14 868 402	12 114 432	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-146 030	-131 832	
		14 722 372	11 982 600	

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	4 844
	Värme	0	70 399
	Extern revisor	0	16 500
	Arvoden	25 900	22 000
	Sociala avgifter	8 138	6 912
	Ränta	12 936	14 532
	Förutbetalda avgifter o hyror	260 349	243 372
	Upplupna kostnader	184 286	0
		491 609	378 559

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 13 / 4 2015



Erik Carlsson Bay
Ordförande



Christine Langseth Hall
Ledamot



Amir Moghaddam
Ledamot



Pär Westerlund
Ledamot



Rosemarie Zellquist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2015



Jörgen Götehed
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bigarrådet 4, org.nr. 769602-7270

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bigarrådet 4 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 föreningens 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 Bostadsrättsföreningen Bigarrådet 4 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 av 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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 9 maj 2015



Jörgen Götehed
BoRevision

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår.

Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex forskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!