

Årsredovisning 2013

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

Bostadsrättsföreningen
BIGARRÅTRÄDET 4

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bigarråträdet 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

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.

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

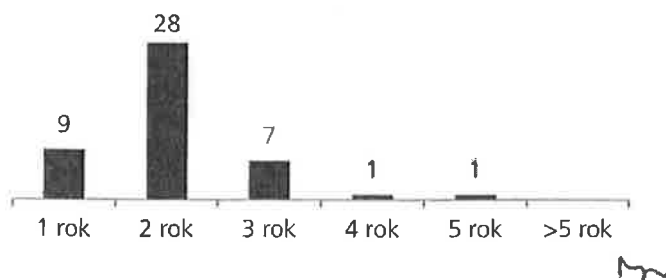
Fastighetén bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1934.

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:



CHH
ECB
19

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Barnvagnsrum

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning ^s	2013	Målning av hyreslägenhet
OVK	2012	Obligatorisk ventilationskontroll
Energideklaration	2012	Lagstadgad energideklaration genomförd
Radonmätning	2012	
Ny undercentral för fjärrvärme	2007 - 2008	Utbyte av uttjänt central
Nytt barnvagnsförråd	2007	lordningställande
Elförbättringar	2006	Förbättringar och döljande av el i trapphus
Renovering trapphus	2006 - 2007	Entrédörrar, lägenhetssäkerhetsdörrar, postboxar nyanskaffade. Stucco lustro - trapphus renoverat
Fönsterrenovering	2006	Renovering av fönsterutsida samt egenvalda insidor
Omputsning av fasad	2006	Samtliga fasader omputsade
Omläggning av tak	2006	Tak omlagt och skortstenar beklädda
Renovering av balkonger	2006	Ytskikt och räcke renoverade
Öppna spisar & Ventillation	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	Kommentar
Reparation av läckande kungsbalkonger	2014	Beräknas färdigt juni 2014

Förvaltning

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

Medlemmar

Medlemslägenheter: 43 st.
Överlåtelser under året: 6 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

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

Handwritten notes and signatures: CHGT, ECB, and other illegible marks.

Styrelsen

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

Carl-Johan Anders Öhrling	Suppleant
Carl Alexander Petersson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marcus Noreby	Ordinarie Extern	BoRevision AB
Leif Jonsson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Monica Sohlman	Sammanställande
Maria Grufman	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-21.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Kungsbalkonger

Under hösten 2013 upptäcktes att den reparation av tidigare läckage på en av kungsbalkongerna inte hade utförts korrekt. Styrelsen har därför tillsatt en särskild projektgrupp med uppgift att utreda och föreslå åtgärder för att åtgärda läckagen. Projektgruppen har genom anlitade underentreprenörer beställt fuktmätning samt förstörande provtagning vilket har visat att det finns ett behov av att reparera samtliga kungsbalkonger. Projektgruppen har upphandlat entreprenör som styrelsen har godkänt. Reparationsarbetena påbörjas under Q2 2014 och beräknas vara färdiga i juni 2014.

Ventilation & öppna spisar

Diverse justeringar av ventilationssystemet och reparationer av trasiga ventilationsfläktar har genomförts.

Kapacitet i tvättstuga

I stället för att bygga ut tvättstugan beslutade styrelsen att ändra bokningssystemet för befintlig tvättstuga då kapaciteten kunde höjas genom effektivare bokning och nyttjande.

Höjning av månadsavgifter

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 5 % från årsskiftet 2013/2014 då kostnaderna för reparationer har ökat samt säkerställa att föreningen fortsätter att ha en långsiktigt bra och stabil ekonomi.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

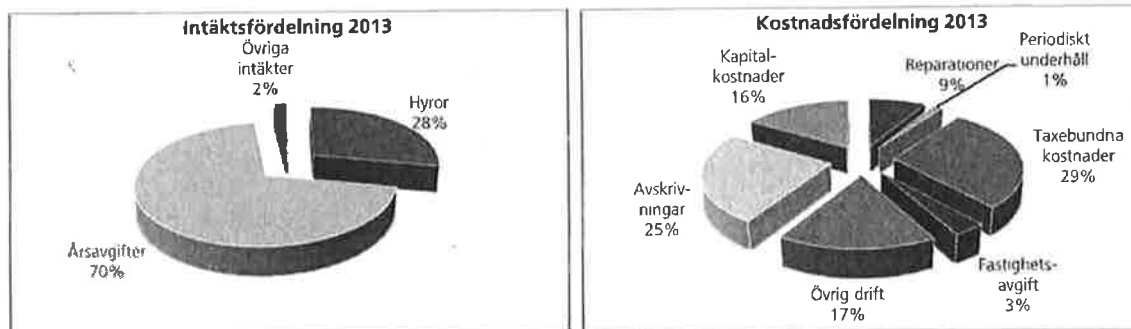
M

CHB ELB H

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-12-31 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



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

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	459	459	453	540
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 631	1 562	1 540	1 308
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 123	4 168	4 557	5 203
Elkostnad/m ² totalyta	17	17	19	20
Värmekostnad/m ² totalyta	158	156	141	152
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	15	12	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	115	120	139	129

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-366 894
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-3 226 930
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-196 803
summa ansamlad förlust	-3 790 627

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-3 790 627**

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

M

Handwritten signatures and initials, including "E.S.B." and "10".

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2013	2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 894 827	1 879 548
Övriga rörelseintäkter		37 478	248
		1 932 305	1 879 796
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-103 809	-142 597
Reparationer		-195 240	-108 125
Periodiskt underhåll		-36 344	-202 063
Taxebundna kostnader		-656 191	-657 215
Övriga driftskostnader		-88 456	-93 977
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-81 670	-87 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-138 551	-125 617
Personalkostnader		-56 911	-55 884
Avskrivningar		-574 313	-575 392
		-1 931 485	-2 047 870
RÖRELSERESULTAT		820	-168 074
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 617	17 441
Räntekostnader		-369 331	-385 584
		-367 714	-368 143
ÅRETS RESULTAT		-366 894	-536 217

m

CH
ELB
BB

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	49 849 443	50 416 029
Maskiner och inventarier	100 451	108 178
	49 949 893	50 524 207
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	49 952 693	50 527 007
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 550
Övriga fordringar	87 569	84 623
Förutbetalda kostnader	24 880	49 482
	112 449	135 655
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	107 417	107 252
SBC klientmedel i SHB	949 090	914 545
	1 056 507	1 021 797
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 168 956	1 157 452
SUMMA TILLGÅNGAR	51 121 649	51 684 458

M

CHL
ECB
19
22

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		32 847 701	32 847 701
Upplåtelseavgifter		8 255 226	8 255 226
Fond för yttre underhåll	Not 7	958 129	963 389
		42 061 056	42 066 316
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 423 733	-2 892 776
Årets resultat		-366 894	-536 217
		-3 790 627	-3 428 993
SUMMA EGET KAPITAL		38 270 429	38 637 323
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	11 982 600	12 104 872
		11 982 600	12 104 872
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	131 832	141 391
Leverantörsskulder		112 929	113 234
Skatteskulder		168 670	171 102
Övriga kortfristiga skulder		76 630	102 130
Upplupna kostnader	Not 9	135 187	182 626
Förutbetalda avgifter och hyror		243 372	231 780
		868 620	942 263
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		51 121 649	51 684 458
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	15 884 000	15 884 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

M

Handwritten signature and initials
ELB

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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 procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,0%	1,0%
Fastighetsförbättringar	2,5-10,0%	2,5-10,0%
Värmeanläggning	3,3%	3,3%
Hissanläggning	5,0%	5,0%
Port/säkerhetsdörr	3,3-10,0%	3,3-10,0%
Stambyte	10%	10,0%
Bredband	10%	10,0%
Fasad	2,5%	2,5%
Fönster	5,0%	5,0%
Tak	3,3-10,0%	3,3-10%
Inventarier	5,0%	5,0%

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	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 348 312	1 348 311
Hysesintäkter	546 515	531 237
	1 894 827	1 879 548

mn

CHLTC
ELB

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	42 992	46 270
Fastighetsskötsel beställning	1 878	22 599
Snöröjning/sandning	0	19 088
Städning entreprenad	32 748	27 974
Mattvätt/Hyrmattor	5 406	5 673
Hissbesiktning	1 156	1 125
Myndighetstillsyn	0	1 425
Gemensamma utrymmen	4 934	11 025
Gård	1 220	629
Serviceavtal	0	4 420
Förbrukningsmateriel	10 845	2 369
Störningsjour och larm	2 630	0
	103 809	142 597

Reparationer

Fastighet förbättringar	16 192	24 250
Hyseslägenheter	74 905	0
Lokaler	0	14 960
Tvättstuga	2 047	15 589
Entré/trapphus	988	3 638
Lås	2 820	4 069
VVS	47 190	6 000
Ventilation	19 625	0
Elinstallationer	1 260	0
Hiss	22 268	7 508
Fönster	0	5 625
Mark/gård/utemiljö	259	0
Vattenskada	7 686	26 486
	195 240	108 125

Periodiskt underhåll

Lägenhet	0	25 225
Gemensamma utrymmen	36 344	0
VVS	0	47 588
Balkonger/altaner	0	129 250
	36 344	202 063

Taxebundna kostnader

El	53 403	54 245
Värme	508 610	503 384
Vatten	42 193	49 803
Sophämtning/renhållning	28 689	26 865
Grovsopor	23 296	22 918
	656 191	657 215

Övriga driftskostnader

Försäkring	28 919	36 453
Kabel-TV	55 162	53 564
Bredband	4 375	3 960
	88 456	93 977

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

81 670	87 000
---------------	---------------

M

W
CHH
ECB
BB

Not 2, fortsättning.	2013	2012
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	184
Tele och datakommunikation	270	270
Juridiska åtgärder	4 875	0
Inkassering avgift/hyra	1 200	900
Hysesförluster	1	0
Övriga förluster	0	635
Revisionsarvode extern revisor	16 800	16 075
Föreningskostnader	836	801
Styrelseomkostnader	4 700	5 260
Fritids och Trivselkostnader	125	1 012
Förvaltningsarvode	86 666	84 022
Administration	4 235	6 039
Konsultarvode	13 594	5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 250	5 420
	138 551	125 617
 Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
 Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	44 502	43 400
Sociala kostnader	12 409	12 484
	56 911	55 884
 Avskrivningar		
Byggnad	278 418	278 418
Förbättringar	288 169	289 247
Inventarier	7 727	7 727
	574 313	575 392
 TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 931 485	2 047 870

MW



 CHA
 ELB
 19
 20

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	54 906 805	54 906 805
Utgående anskaffningsvärde	54 906 805	54 906 805
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-4 490 776	-3 923 112
Årets avskrivningar enligt plan	-566 586	-567 665
Utgående avskrivning enligt plan	-5 057 363	-4 490 776
Planenligt restvärde vid årets slut	49 849 443	50 416 029
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	18 048 938	18 048 938
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 473 000	25 475 000
Taxeringsvärde mark	37 128 000	34 946 000
	65 601 000	60 421 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	63 000 000	58 000 000
Lokaler	2 601 000	2 421 000
	65 601 000	60 421 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	330 684	330 684
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	330 684	330 684
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-222 506	-214 779
Årets avskrivningar enligt plan	-7 727	-7 727
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-230 233	-222 506
Redovisat restvärde vid årets slut	100 451	108 178
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	5 784	34 703
Kabel-TV	14 092	13 789
Bredband	1 047	990
Vattenkostnader	3 957	0
	24 880	49 482

MW

W
CH
EUB
BC

**Not 6
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	958 129	196 803	-202 063	963 389
Summa bundet eget kapital	42 061 056	196 803	-202 063	42 066 316
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 423 733	-196 803	-334 154	-2 892 776
Årets resultat	-366 894	-366 894	536 217	-536 217
Summa ansamlad förlust	-3 790 627	-563 697	202 063	-3 428 993
Summa eget kapital	38 270 429	-366 894	0	38 637 323

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	963 389	782 126
Reservering enligt stadgar	196 803	181 263
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-202 063	0
Vid årets slut	958 129	963 389

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,620 %	3 173 507	3 273 587	2015-03-01
Stadshypotek AB	2,990 %	5 800 000	5 800 000	2016-10-30
Stadshypotek AB	2,420 %	3 140 925	3 172 676	2014-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		12 114 432	12 246 263	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-131 832	-141 391	
		11 982 600	12 104 872	

M

Chiff
ECB
BB

Not 9 UPPLUPNA KOSTNADER	2013-12-31	2012-12-31
El	4 844	4 926
Värme	70 399	87 191
Vatten	0	12 700
Extern revisor	16 500	16 200
Arvoden	22 000	22 000
Sociala avgifter	6 912	6 912
Ränta	14 532	31 697
Reparationer, fastighet	0	1 000
	135 187	182 626

STOCKHOLM den 25/4 2014



Erik Ross Carlsson Bay
Ledamot



Christine Langseth Hall
Ledamot



Amir Moghaddam
Ledamot

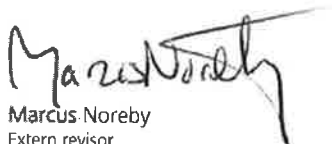


Pär Erik Westerlund
Ledamot



Rosemarie Kristina Zellquist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2014



Marcus Noreby
Extern revisor



Leif Jonsson
Intern revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bigarråträdet 4 för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionsd. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 2013 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 Bigarråträdet 4 för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

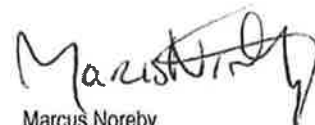
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 28/12 2014


Leif Jonsson
Intern revisor


Marcus Noreby
BoRevision AB

Ordlista

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.

AVSÄTTNINGAR är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida underhåll av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

BALANSRÄKNINGEN visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

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.

EGET KAPITAL är föreningens nettotillgångar, d.v.s. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

FASTIGHET är fast egendom som är upptagen eller ska upptas i fastighetsregistret. En fastighet är byggnad och mark eller bara mark.

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 yttre underhåll.

FÖRENINGSTÄMMAN är ett sätt för medlemmarna att utöva inflytande i föreningen. Ordinarie föreningsstämma innehåller årets bokslut och här kan man även välja nya styrelseledamöter.

FÖRUTBETALDA INTÄKTER är bokförda och betalda, men avser kommande räkenskapsår, t.ex. årsavgifter eller hyror.

FÖRUTBETALDA KOSTNADER är en kostnad som föreningen betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis hör till kommande räkenskapsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text.

KASSAFLÖDEANALYS visar förändringen av likvida medel under ett räkenskapsår.

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

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar avsedda att omsättas (säljas) och att innehas kortare än tre år, bl.a. kassa och bank.

PERIODISKT UNDERHÅLL ENLIGT UNDERHÅLLSPÅN Utbyte/reparation som går att planera och som finns med i föreningens underhållsplan för fastigheten ("underhåll som är planerat i tid, art och omfattning") även kallat planerat underhåll. Exempel på periodiskt underhåll enligt underhållsplan/planerat underhåll är omläggning av tak, putsning av fasad, utbyte av ventilationsanläggning och utbyte av rörsystem.

REPARATIONER Utbyte/reparation av saker som gått sönder utan att man kunnat förutse detta ("underhåll som syftar till att återställa en funktion som nått en oacceptabel nivå"), även kallat felavhjälpande underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpande underhåll är skadegörelse, vattenskador och stuprör som fryser sönder.

RESULTATRÄKNINGEN visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

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

UPPLUPNA INTÄKTER är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

ÅRSAVGIFT är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING är en sammanställning av föreningens räkenskaper och förvaltning för ett räkenskapsår och den ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

**SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**