

# Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Videgården 1

Org.nr 769621-2658



## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14

### Kontaktinformation

Postadress: Tåppgränd 101, 121 33 Enskededalen

Mail: [videgarden1@gmail.com](mailto:videgarden1@gmail.com)

[www.videgarden1.se](http://www.videgarden1.se)

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

0752-46 46 20 (kundsupport)

[backoffice@deloitte.se](mailto:backoffice@deloitte.se)

[www.deloitte.se](http://www.deloitte.se)

*Handwritten signature:*  
L. B. Wikström  
al.

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

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

**Föreningens fastighet**, Dalen 8 i Stockholms kommun förvärvades 2011-03-24.

Föreningens fastighet består av 1 huskropp med 4-5 våningar med källare, 1 huskropp med 2-3 våningar samt 1 1-våningsbyggnad med tvättstuga och föreningslokal, på adress Tappgränd 77-115. Fastigheten byggdes 1982 och har värdeår 1982.

**Lägenheter och lokalers** yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 9 322 kvm, varav 9 217 kvm utgör lägenhetsyta och 105 kvm lokalyta.

### Lägenhetsfördelning

1 st 1 rum och kök  
36 st 2 rum och kök  
41 st 3 rum och kök  
24 st 4 rum och kök  
2 st 5 rum och kök  
4 st 6 rum och kök

Av dessa lägenheter är 81 upplåtna med bostadsrätt och 27 med hyresrätt.

Föreningen har två lokaler, en på 30 kvm som är uthyrd som lagerlokal samt en på 75 kvm som används som möteslokal.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

**Underhållsplan** är under arbete.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Nytt styr- och regelsystem Energianalys/kartläggning	2013
Reparationer av tak, hängrännor på enstaka punkter/platser	2012
Spolning av de nedre Avloppsstammarna har genomförts	2012

**Fastighetsförvaltning** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Driftia AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2010-03-25 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-01-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2010-03-25.

**Föreningens skattemässiga status** är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 110 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som avgått under året är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 111. Under året har 6 överlåtelser skett och 0 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 31 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

LM  
R3  
20  
OK  
al

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-05-13 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Louis Moradi	ledamot/Ordf
Aina Ehde	ledamot/vice ordf
Jenny Olsson	ledamot
Lars Jonsson	ledamot
Renée Kuhn	ledamot
Anders Lindevall	ledamot
Pontus Svanamo	ledamot
Bosse Nilsson	suppleant
Pia Malmcrona	suppleant

Anders Lindgren avgått under året

Till **revisor** har Jörgen Götehed, BoRevison valts.

**Valberedningen** består av Linda Bengtsson, Peter Lindgren, Mayte Garcia och May Steen, varav den förstnämnde är sammankallande.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts har under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

-Föreningen har under året tagit fram underlag och offerter till en underhållsplan. Färdiga analyser/offertter finns till undercentral, fönster, ventilation, tak, fasad och stammar.

-Brf kontoret har flyttats till "gamla snickis".

-Videgården deltog i Dalendagen.

-Den sjuka häggen utanför 105:an togs ner.

-En samfällighet som ska tillhandahålla en gemensam sopsug har diskuterats med andra brf gårdar i dalen.

-Ett av fastighetslånen har amorterats med 3 miljoner och omlagts till en fast ränta på 2 %

-Övervakningskamera har installerats i källaren på Tappgränd 105 och 109.

-Nyhetsbrev kan man tillhandahålla via mail genom anmälan på hemsidan.

-Bygglov har beviljats för inglasning av balkong

-Träfflokalen blev renoverad i början av året

- Ny LED-belysning har installerats i trapphusen.

**Ekonomisk förvaltning** har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

Växtmark-sommarskötsel

Storstockholms städentreprenad-städning

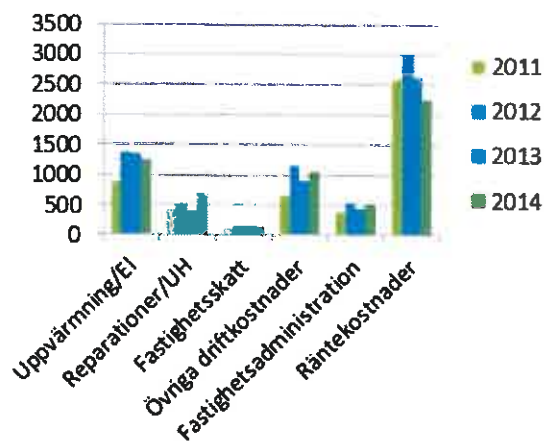
**Föreningens resultat** för år 2014 är -628 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på -625 Kkr. Driftskostnaderna ligger 350 Kkr högre än föregående år vilket kan förklaras av kostnaden för OVK samt högre reparationskostnader. Lägre räntekostnader för året gör dock att resultatet i princip blir det samma som föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar med 866 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 238 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens verksamhet genererat ett likviditetsöverskott på 238 Kkr om man tittar på den löpande verksamheten.

En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt eventuella amorteringar.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år.

## Kostnadsutveckling



Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2014 som sagt minskat och det har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen samt amortering av ett lån.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	År
Stamspolning av avloppsstammen	2014
OVK	2014

## Händelser efter räkenskapsåret

-Fastighetslånen kommer att amorteras ytterligare då föreningen kommer att sälja minst 3 lägenheter  
 -Omsätta ett lån på 22 milj. med 4,87 % ränta till nuvarande låga räntenivåer 1,14-1,28 %  
 -Underhållsplanen kommer att bli färdigställd

**Planerat underhållsbehov** kommer att fastställas i den pågående underhållsplanen. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

## Flerårsöversikt

	2011	2012	2013	2014
Nettoomsättning, Kkr	4 530	5 941	6 002	6 113
Resultat efter finansiella poster, Kkr	1 065	1 548	-625	-628
Soliditet, %	55	55	55	56
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	486	520	531	541
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 245	10 126	10 032	9 609
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 455	12 450	12 453	12 453
Genomsnittlig skuldränta, % *	4,72	4,19	3,71	3,25
Fastighetens belåningsgrad, % *	45,0	45,2	45,5	43,7

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-4 237 272
Årets resultat	-627 528
	<hr/>
	-4 864 800
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	358 185
I ny räkning överföres	-5 222 985
	<hr/>
	-4 864 800

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar. 

*Handwritten signature and notes:*  
 Le B...  
 2014

## RESULTATRÄKNING

		2014-01-01	2013-01-01
	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	6 112 783	6 002 472
Övriga rörelseintäkter		<u>2 640</u>	<u>30 000</u>
		6 115 423	6 032 472
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-3 131 472	-2 780 418
Övriga externa kostnader	3	-299 295	-302 856
Personalkostnader		-208 711	-139 038
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-866 026</u>	<u>-832 596</u>
		-4 505 504	-4 054 908
<b>Rörelseresultat</b>		1 609 919	1 977 564
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		25 157	30 223
Räntekostnader		<u>-2 262 604</u>	<u>-2 632 801</u>
		-2 237 447	-2 602 578
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-627 528	-625 014
<b>Årets resultat</b>		-627 528	-625 014 <i>x</i>

*W. B. al.*  
*R*

# BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	155 502 313	156 193 625
Installationer	5	259 141	288 879
Pågående nyanläggning	6	58 940	0
		<u>155 820 394</u>	<u>156 482 504</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>155 820 394</b>	<b>156 482 504</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		16 327	45 524
Aktuell skattefordran		0	505
Övriga fordringar		12 858	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	35 955	69 640
		<u>65 140</u>	<u>115 673</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 566 195</b>	<b>4 405 054</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 631 335</b>	<b>4 520 727</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>157 451 729</b>	<b>161 003 231</b>

2014-12-31  
Lm. B. 2014  
al.  
al.

## BALANSRÄKNING

	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	8	
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	92 263 589	92 263 589
Yttre fond	998 685	640 500
	<u>93 262 274</u>	<u>92 904 089</u>
<b>Ansamlad förlust</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-4 237 272	-3 254 073
Årets resultat	-627 528	-625 014
	<u>-4 864 800</u>	<u>-3 879 087</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<u>88 397 474</u>	<u>89 025 002</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	9	
Skulder till kreditinstitut	68 000 000	71 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<u>68 000 000</u>	<u>71 000 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	39 402	203 393
Aktuell skatteskuld	11 284	0
Övriga skulder	72 925	59 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	930 644	715 613
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<u>1 054 255</u>	<u>978 229</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>157 451 729</b>	<b>161 003 231</b>

## POSTER INOM LINJEN

### Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar	88 000 000	88 000 000
	<u>88 000 000</u>	<u>88 000 000</u>

Ansvarsförbindelser Inga

Inga

*Lee*  
*Björn*  
*2015*  
*2014*



## KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 609 919	1 977 564
Avskrivningar	866 026	832 596
Erhållen ränta mm	25 157	30 223
Erlagd ränta	-2 262 604	-2 632 801
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>238 498</b>	<b>207 582</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	29 197	463
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	20 831	12 893
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-163 991	-32 375
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	240 522	-103 884
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>365 057</b>	<b>84 679</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	-144 976	0
Förvärv av nyanläggning	-58 940	0
Förvärv av installationer	0	-297 375
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-203 916</b>	<b>-297 375</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	0	835 548
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	984 452
Upptagna långfristiga lån	12 000 000	0
Amortering långfristiga lån	-15 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 000 000</b>	<b>1 820 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-2 838 859</b>	<b>1 607 304</b>
Likvida medel vid årets början	4 405 054	2 797 750
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 566 195</b>	<b>4 405 054</b>

*Handwritten signature and initials:*  
Ler  
Årsh  
R  
K

## 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 m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	125 år	0,8 %
Tillkommande utgifter byggnad	10 år	10 %
Installationer	10 år	10 %

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Fastighetsskatt/fastighetsavgift**

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2015. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 217 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### **Fond för yttre underhåll**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

#### **Intäktsredovisning**

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

#### **Personal**

Föreningen har ingen personal anställd. Styrelsearvode inkl sociala avgifter är utbetalt med 208 711 kronor.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Årsavgifter bostäder	3 831 372	3 745 107
	Hyresintäkter bostäder	2 210 358	2 200 499
	Hyresintäkter lokaler	18 000	18 000
	Bredbandsavgift	14 352	11 840
	Övriga ersättningar från hyresgäster	26 477	26 620
	Övriga intäkter	12 224	406
		<u>6 112 783</u>	<u>6 002 472</u>

<b>Not 2</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Fastighetsskötsel, samt yttre skötsel	282 450	300 008
	Städ och entrémattor	91 363	78 565
	Snöröjning och sandning	35 892	53 407
	Obligatorisk ventkontroll/OVK	128 774	0
	Rep och underhåll, förbruknings matrl och inve	696 220	423 883
	Fastighetsel	261 775	295 019
	Fjärrvärme	994 872	1 048 657
	Vatten och avlopp	187 353	172 896
	Sophämtning	138 680	122 593
	Kabel-TV och bredband	70 476	70 479
	Försäkringspremier	108 231	80 281
	Fastighetsskatt	135 386	134 630
		<u>3 131 472</u>	<u>2 780 418</u>

<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Ekonomisk förvaltning	170 455	154 780
	Revisionsarvode	23 750	23 625
	Konsultarvoden	27 166	9 492
	Styrelse och medlemskostnader	14 731	10 586
	IT-tjänster	7 220	7 136
	Inkassokostnader	15 484	17 573
	Övriga externa kostnader	40 489	13 514
	Övriga försäljningskostnader	0	66 150
		<u>299 295</u>	<u>302 856</u>

*Res Arsh x  
20 al.  
Lee PK*

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	158 480 785	158 480 785
	Inköp	144 976	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 625 761	158 480 785
	Ingående avskrivningar	-2 287 160	-1 463 060
	Årets avskrivningar	-836 288	-824 100
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 123 448	-2 287 160
	Utgående redovisat värde	155 502 313	156 193 625
	Redovisat värde byggnader	100 034 038	100 725 350
	Redovisat värde mark	55 468 275	55 468 275
		155 502 313	156 193 625
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastighet varav byggnader:	119 395 000	119 395 000
		69 287 000	69 287 000
Not 5	Installationer	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	297 375	0
	Inköp	0	297 375
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	297 375	297 375
	Ingående avskrivningar	-8 496	0
	Årets avskrivningar	-29 738	-8 496
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 234	-8 496
	Utgående redovisat värde	259 141	288 879
Not 6	Pågående nyanläggning	2014-12-31	2013-12-31
	Inköp	58 940	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 940	0
	Utgående redovisat värde	58 940	0
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Fastighetsförsäkring	18 344	13 092
	Ekonomisk förvaltning	0	38 929
	It-tjänster	10 614	10 614
	Övriga förutbetalda kostnader	6 997	7 005
		35 955	69 640

*Handwritten signatures and initials:*  
 L. P. (left)  
 J. (middle)  
 B. (right)

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	88 132 700	4 130 889	640 500	-3 254 073	-625 014
Resultatdisp. enl. beslut av f.g års föreningsstäma:			358 185	-983 199	625 014
Årets förlust					-627 528
Belopp vid årets utgång	88 132 700	4 130 889	998 685	-4 237 272	-627 528

### Not 9 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Lån Swedbank	12 000 000	0
Lån Stadshypotek	34 000 000	49 000 000
Lån SBAB	22 000 000	22 000 000
	<u>68 000 000</u>	<u>71 000 000</u>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2014-12-31
Swedbank	2016-04-11	2,00		12 000 000
Stadshypotek	2019-09-01	2,07		12 000 000
Stadshypotek	3-mån	2,80		22 000 000
SBAB	2015-02-12	4,87		22 000 000
			0	<u>68 000 000</u>

*Handwritten signatures and initials:*  
 Dick E  
 L. B. al.  
 RK


## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Förutbetalda avgifter och hyror	241 080	226 091
	Upplupna räntor	273 960	191 950
	Upplupen fjärrvärme	152 264	140 235
	Upplupen el	23 699	26 891
	Övriga upplupna kostnader	239 641	130 446
		<u>930 644</u>	<u>715 613</u>

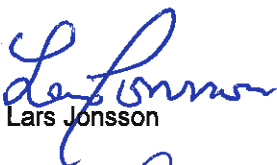
Enskededalen 2015- 04-20



Aina Ehde



Louis Moradi




Lars Jonsson



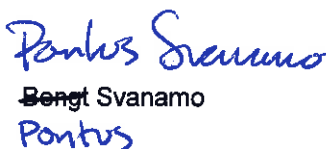
Renée Kuhn



Jenny Olsson



Anders Lindevall



~~Bengt~~ Svanamo  
Pontus

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2015.

Revisionsberättelsen avviker från standardutformningen.



Jörgen Götehed  
Revisor BoRevision Sverige AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Videgården 1, org.nr. 769621-2658

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Videgården 1 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 och kassaflöden 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 Videgården 1 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 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.

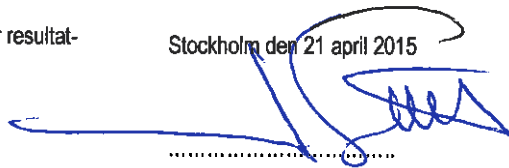
#### Uttalanden

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

#### Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera att föreningens redovisar ett underskott. Redovisat resultat skapar därmed inte överskott motsvarande den avsättning som enligt stadgarna ska göras för fastighetsunderhåll. I förvaltningsberättelsen redogör styrelsen för hur avskrivningar påverkar det redovisade resultatet samt att årets verksamhet genererat ett likviditetsöverskott.

Stockholm den 21 april 2015



Jörgen Götehed  
BoRevision

Bilaga:

# Så här tolkar du Årsredovisningen

## Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

## Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens löpande utgifter samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

### Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

### Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för ny-, om- och tillbyggnad får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier.

Kostnader för underhåll, även där föreningen förbättrar och renoverar fastigheten tas direkt i resultaträkningen under utförandeåret. Detta innebär att föreningen kan ha år med stort negativt resultat i bokföringen, då kostsamma åtgärder utförts. Viktigt är då att se hur utgiften har finansierats. Genom t ex avsättning till yttre fond skapar föreningen ett likviditetsmässigt utrymme till ett framtida planerat underhåll.

### Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

### Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

### Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

*Anläggningstillgångar* – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

*Omsättningstillgångar* – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.



### **Eget Kapital**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare tillkommande insatser och upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* - är t.ex. insatser och upplåtelseavgifter. Det kallas bundet då det inte får delas ut till medlemmarna. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare är enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

*Fritt eget kapital* - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

### **Skulder**

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* - kan vara inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

### **Ställda säkerheter**

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

*Löpande verksamheten* – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

*Investeringsverksamheten* – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

*Finansieringsverksamheten* – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en viktig varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

### **Tilläggsupplysningar**

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).