

Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Leporiden 1

Org.nr 769604-5173



Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
0752-46 46 20 (kundsupport)
backoffice@deloitte.se
www.deloitte.se



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Kv. Leporiden i Stockholms kommun förvärvades 2010-02-23.

Föreningens fastighet/er består av 2 st flerbostadshus på adress Brännkyrkagatan 66, Ludvigsbergsgatan 1, 3, 5, och 7 samt Gamla Lundagatan 1. Fastigheten byggdes 1964 och har värdeår 1964.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2015-01-01, 789 100 kr.

Lägenheter och Lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 9264 kvm, varav 6854 kvm utgör lägenhetsyta och 2410 kvm lokalyta. I föreningen finns 20 parkeringsplatser i garage. Föreningen hyr ut samtliga platser till de boende. I dagsläget är det kö till garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

17 st 1 rum och kök
32 st 2 rum och kök
41 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök
5 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 78 upplåtna med bostadsrätt och 22 med hyresrätt.

Föreningen har 26 uthyrda lokaler och förråd.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är upprättade med Text4u Stockholm AB, Grafiska Service AB, Stiftelsen Inuti, Teknova Byggsystem AB, R.S. press AB och EKO Supermarkets Sverige AB.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 39 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhålls-åtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Fönsterbyte	2012
Låsbyte	2011
Energideklaration	2010
Upprustning av gård	2011
Byte av porttelefonsystem	2013
Ommålning av portar och dörrar mot gatan	2013
Förbättring av värmesystem	2013
Förberedelse inför stambyte	2013

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen genom avtal med FSS Fastighetsservice AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-22 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-08-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2009-05-12.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i SBC-Sveriges Bostadsrättscentrum AB och Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 118. Nyttillkomna medlemmar under året är 9. Antalet medlemmar som avgått under året är 9. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 118. Under året har 5 överlåtelser skett och 2 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 39 bostadshyresgäster.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-06-02 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan Nilsson	ledamot/ordf
Bo Jansson	ledamot/sekr.
Petr Kubicek	ledamot/kassör
Rolf Arkeving	ledamot
Mikael Sandberg	ledamot
Lars Möllenberg	ledamot
Dan Franzén	ledamot
Anders Nyström	suppleant
Ingela Henriksson	suppleant
Adam Frankell	suppleant

Till **revisor** har Deloitte AB valts med Mats Häggbring som huvudansvarig revisor och Sofie Lanér som revisorssuppleant.

Valberedningen består av Hillevi Ruus, Lennart Danielsson och Lasse Linder varav den förstnämnda är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts har under året uppgått till 19 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

Arbetet med fönsterbytet har fortlöpt under året. Styrelsen har nått en överenskommelse med Fönsterspecialisterna att åtgärder enligt besiktningarna kommer att genomföras under 2015. Det stora arbetet för styrelsen under året har gällt stambytet. Slutligt avtal tecknades med Byggmästargruppen 2014. Samarbetet med HSB har avslutats och Impelator AB har anlåtits som föreningens företrädare gentemot Byggmästargruppen. Regelbundna möten har hållits med BMG. I stort sett har styrelsen haft

dagliga kontakter med BMG. I lägenheterna i Ludvigsbergsgatan 1,3 och 5 har arbetet i huvudsak genomförts.

Skadorna på fasaden i långhuset som började repareras under 2013 avslutades 2014.

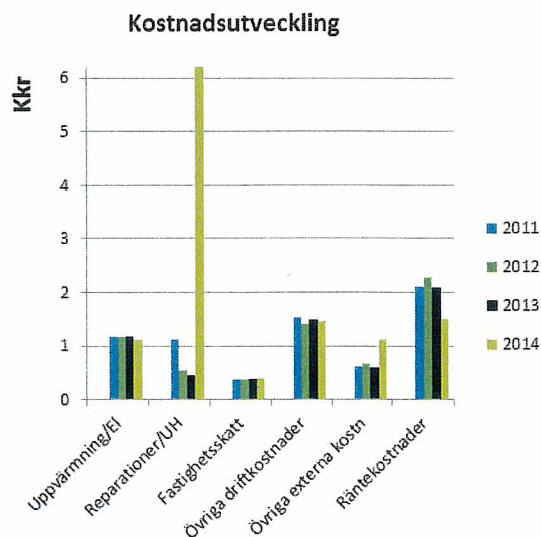
Ekonomisk förvaltning har föreningen genom avtal med Deloitte AB.

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

EKO Supermarket Sverige AB
Text 4 u AB
Grafisk Service AB

Föreningens resultat för år 2014 är -6 908 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på -434 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på kostnader för stambyte, fasadarbeten och fönsterrenovering. Årets totala kostnader för detta uppgår till 11 706 Kkr. De nya regelverken som infördes 2014 medger ej aktivering av dessa åtgärder till den del de inte är värdehöjande varför 50 % av kostnaden belastar årets resultat. Föreningen har även haft extra försäljningskostnader med 525 Kkr.

Kostnadsutvecklingen i övrigt i föreningen är förhållandevis stabil.



Årsavgifterna höjdes med 10 % fr.o.m. 2014-04-01 och i samband med budgetarbetet inför år 2015 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 10 % fr.o.m. 1 april 2015.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Den har under år 2014 minskat vilket beror på lägre räntenivåer.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'HK', 'V2', 'J.H.', 'Zw', 'AG', and 'L'.

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

Genomförd åtgärd	År
Stambyte	2014
Fasadrenovering	2014
Fönsterbyten	2014
Renovering våtrum	2014

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 10 000 Kkr för den närmaste 5-årsperioden. 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. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr
Stambyte	2014- 2015	7 500
Utbyte av hissar	2016- 2018	1 125
Utredning om bergvärme	2016	
Utredning om byte av fönster för lokaler	2017	
Reparation av tak	2016- 2018	700

Flerårsöversikt

	2011	2012	2013	2014
Nettoomsättning, Kkr	6 615	6 599	6 653	6 324
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 134	78	-434	-6 908
Soliditet, %	69	69	73	72
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	354	357	357	378
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 509	12 313	10 075	11 046
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	27 587	27 354	27 354	27 599
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,19	3,46	3,46	2,65
Fastighetens belåningsgrad, % *	32,58	32	26,61	29,6

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	-3 599 012
Årets resultat	-6 908 308
	<hr/>
	-10 507 320
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	500 400
I ny räkning överföres	-11 007 720
	<hr/>
	-10 507 320

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	6 323 687	6 653 045
Övriga rörelseintäkter		<u>2 313</u>	<u>2 188</u>
		6 326 000	6 655 233
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-9 403 757	-3 498 557
Övriga externa kostnader	3	-1 115 087	-602 557
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 226 475</u>	<u>-1 195 917</u>
		-11 745 319	-5 297 031
Rörelseresultat		-5 419 319	1 358 202
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		23 408	290 520
Räntekostnader		<u>-1 512 397</u>	<u>-2 082 988</u>
		-1 488 989	-1 792 468
Resultat efter finansiella poster		-6 908 308	-434 266
Årets resultat		-6 908 308	-434 266

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "BO", "PH", and several illegible signatures.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	208 555 392	202 903 487
Inventarier, verktyg och installationer	5	8 429	9 533
Pågående arbeten materiella anläggningstillgångar	6	34 081	1 024 682
		<hr/>	<hr/>
		208 597 902	203 937 702
Summa anläggningstillgångar		208 597 902	203 937 702
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	2 364
Övriga fordringar		369 972	398 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	231 932	255 342
		<hr/>	<hr/>
		601 904	656 388
Kassa och bank		6 054 570	3 839 408
Summa omsättningstillgångar		6 656 474	4 495 796
SUMMA TILLGÅNGAR		215 254 376	208 433 498

BALANSRÄKNING

	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		162 499 521	154 329 521
Yttre fond		1 965 600	1 465 200
		<hr/>	<hr/>
		164 465 121	155 794 721
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 599 012	-2 664 346
Årets resultat		-6 908 308	-434 266
		<hr/>	<hr/>
		-10 507 320	-3 098 612
Summa eget kapital		<hr/>	<hr/>
		153 957 801	152 696 109
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		60 000 000	54 000 000
Summa långfristiga skulder		<hr/>	<hr/>
		60 000 000	54 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		509 257	202 563
Aktuell skatteskuld		26 935	409 488
Övriga skulder		65 739	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	694 644	1 122 360
Skuld till förvaltare		0	2 978
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		1 296 575	1 737 389
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		215 254 376	208 433 498

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar		101 000 000	101 000 000
		<hr/>	<hr/>
		101 000 000	101 000 000

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "W", "Ph.", and other illegible marks.

KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-5 419 319	1 358 202
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 226 475	1 195 917
Erhållen ränta mm	23 408	290 520
Erlagd ränta	-1 512 397	-2 082 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 681 833	761 651
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	2 364	1 418
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	52 120	-466 441
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	306 694	22 467
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-747 509	-303 584
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 068 164	15 511
Investeringsverksamheten		
Inköp fastighetsförbättringar	-5 852 593	-178 371
Inköp av pågående ombyggnad	-34 081	-991 796
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 886 674	-1 170 167
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	8 170 000	0
Upptagna långfristiga lån	6 000 000	0
Amortering långfristiga lån	0	-12 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14 170 000	-12 000 000
Förändring av likvida medel	2 215 164	-13 154 656
Likvida medel vid årets början	3 839 408	16 994 064
Likvida medel vid årets slut	6 054 572	3 839 408

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "v3", "PH", and "AV".

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 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.

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2 - 4 %
Inventarier	10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder 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, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

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

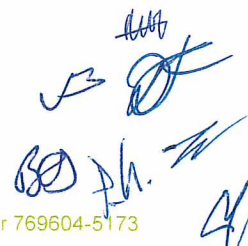
Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har utbetalats med 297 178 kr inklusive sociala avgifter.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2014	2013
	Hysesintäkter bostäder	1 473 392	1 516 104
	Årsavgifter bostäder	2 055 924	1 912 383
	Hysesintäkt lokaler	2 487 644	2 925 427
	Hysesintäkter garage	269 965	287 797
	Övriga intäkter	36 762	11 334
		<u>6 323 687</u>	<u>6 653 045</u>
Not 2	Driftskostnader	2014	2013
	Fastighetsskötsel	181 239	178 412
	Fastighetsel	196 236	180 923
	Fjärrvärme	914 801	990 617
	Vatten	95 633	100 483
	Sophämtning	58 655	57 362
	Tomträttsavgälder	652 183	624 800
	Reparationer och underhåll	6 445 880	569 338
	OVK	0	32 211
	Kabel-TV	25 508	25 513
	Städ och entremattor	154 604	160 558
	Snöröjning och sandning	16 596	7 791
	Försäkring	104 728	94 115
	Fastighetsskatt	389 700	389 000
	Bredband/stadsnät	39 791	41 739
	Övriga driftskostnader	128 203	45 695
		<u>9 403 757</u>	<u>3 498 557</u>



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3 Övriga externa kostnader	2014	2013
Kameral förvaltning	157 733	151 436
Revisionsarvode	26 246	23 049
Konsultarvode	8 403	42 833
IT-tjänster	0	1 435
Övr försäljningskostnader	525 048	0
Styrelsearvoden och arbetsgivaravgifter	297 178	288 991
Övriga fastighetsadministrativa kostnader	75 569	37 354
Kostnad för årsstämma, medlems- och styrelsemöten	24 910	57 459
	<u>1 115 087</u>	<u>602 557</u>
Not 4 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	207 240 667	207 062 296
Inköp fastighetsförbättringar	6 877 275	178 371
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	214 117 943	207 240 667
Ingående avskrivningar	-4 337 180	-3 142 367
Årets avskrivningar	-1 225 371	-1 194 813
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 562 551	-4 337 180
Utgående redovisat värde	<u>208 555 392</u>	<u>202 903 487</u>
Redovisat värde byggnader	<u>208 555 392</u>	<u>202 903 487</u>
	208 555 392	202 903 487
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	166 800 000	166 800 000
Not 5 Inventarier och verktyg	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 036	11 036
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 036	11 036
Ingående avskrivningar	-1 503	-399
Årets avskrivningar	-1 104	-1 104
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 607	-1 503
Utgående redovisat värde	<u>8 429</u>	<u>9 533</u>
Not 6 Pågående arbeten materiella anläggningstillgångar	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 024 682	32 886
Inköp pågående arbete	34 081	991 796
Omklassificering	1 024 682	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 081	1 024 682
Utgående redovisat värde	<u>34 081</u>	<u>1 024 682</u>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "V3", "Ph.", and various initials and arrows.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förutbet försäkringspremier	17 212	15 460
Upplupen intäkt fastighetsskatt	0	25 386
Tomträttsavgäld	197 275	156 200
Ekonomisk förvaltning	0	38 457
Kabel-TV	6 369	6 377
IT-tjänster	9 948	9 948
Övriga förutbet. kostnader och upplupna intäkter	1 128	3 514
	<u>231 932</u>	<u>255 342</u>

Not 8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	146 617 621	7 711 900	1 465 200	-2 664 346	-434 266
Årets inbet.	3 301 851	4 868 149			
Avsättning till yttre fond			500 400	-500 400	
Resultatdisp.enl beslut fg års föreningsstämma				-434 266	434 266
Årets förlust					-6 908 308
Belopp vid årets utgång	149 919 472	12 580 049	1 965 600	-3 599 012	-6 908 308

Not 9 Långfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
Amortering efter 5 år	60 000 000	54 000 000
	<u>60 000 000</u>	<u>54 000 000</u>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2014-12-31
SEB 33 219 202	2016-02-28	1,42		13 000 000
SEB 33 219 229	2015-02-28	3,35		10 000 000
SEB 33 219 237	2015-02-28	3,35		10 000 000
SEB 36 093 242	2016-02-28	2,79		13 000 000
SEB 36 093 277	2015-02-28	1,52		8 000 000
SEB 38 080 660	2015-11-28	1,41		6 000 000
Summa långfristiga skulder			0	60 000 000

[Handwritten signatures and initials]

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	481 113	866 234
Upplupna utgiftsräntor	26 411	23 879
Fjärrvärme	106 064	99 383
El	32 761	15 038
Vatten	0	17 128
Städ	11 334	13 720
Fastighetsförbättringar	0	31 236
Konsultarvode	0	34 621
Övriga upplupna kostn och förutbet. Intäkter	36 961	21 121
	<hr/> 694 644	<hr/> 1 122 360

Stockholm 2015-



Jan Nilsson



Rolf Arkeving



Petr Kubicek



Lars Möllenberg



Mikael Sandberg



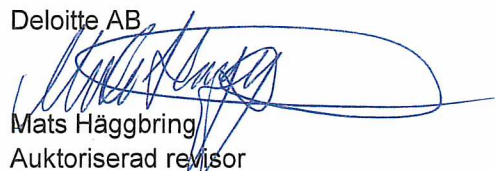
Dan Franzén



Bo Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 maj 2015

Deloitte AB



Mats Häggbring
Auktoriserad revisor

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 år 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).

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Leporiden 1 Organisationsnummer 769604-5173

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Leporiden 1 för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Leporiden 1s 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.

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 Leporiden 1 för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

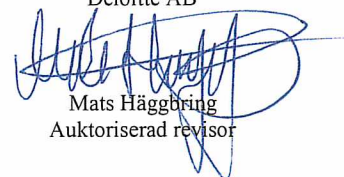
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Emmaboda den 21 maj 2015

Deloitte AB



Mats Häggbring
Auktoriserad revisor