

# Årsredovisning 2014

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

Bostadsrättsföreningen  
BRUNKEBERGSGATAN 3

# Varsågod! Här är din förenings årsredovisning.

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

## Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

## En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

## SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

## Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Brunkebergsgatan 3

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2023.
- 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 2007-08-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2007-08-14 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Per Tobias Altehed	Ledamot
Johan Christian Erlandsson	Ledamot
Axel Fredrik Viktor Johansson	Ledamot
Marcus Ronnie Liljenberg	Ledamot
Therese Nathalie Mybeck	Ledamot

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Christian Erlandsson.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Mikael Thorell	Ordinarie Extern	Revisionsaktiebolaget Trirev
----------------	------------------	------------------------------

##### Valberedning

Linda Eriksson	Sammankallande
----------------	----------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-15.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lunden 13:6	2008	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme..

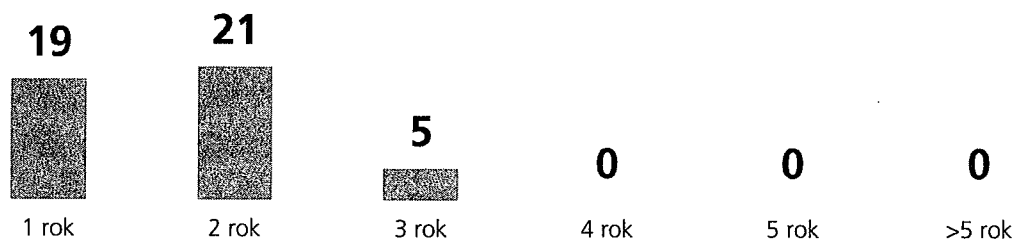
Fastighetens värdeår är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 371 m<sup>2</sup>, varav 2 331 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 40 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Sockelputs innegård	2014	Ny sockelputs innegård, garantiärende pga. materialproblem från fasadrenoveringen 2012
Renovering gemensamhetslokal	2012	Renovering av f.d. uthyrd lokal för att kunna nyttjas som gemensamhetslokal. Nytt kök och golv samt ommålning av väggar och tak
Fasadrenovering	2012	Fasadmålning, ny sockelputs och armering samt lagad panel
Omläggning av tak	2001	Omläggning av tak vid uppförande av vindslägenheter
Rörstambyte	1980	ROT renovering

Planerat underhåll	År	Kommentar
Reglerventiler, injustering stamventil	2015	Enligt underhållsplan
Byte och injustering av radiatorventiler	2015	Enligt underhållsplan
Byte av cirkulationspump värme	2015	Enligt underhållsplan
Byte av port	2015	Enligt underhållsplan
Byte av torkrumsaggregat	2015	Enligt underhållsplan

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Internetleverantör	COMHEM

### Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

#### KASSA VID ÅRETS BÖRJAN

2014

2013

830 737

674 884

#### PENGAR IN

Rörelsens intäkter

1 601 901

1 602 432

Finansiella intäkter

1 050

1 293

Minskning korta fordringar

30 985

0

Ökning av korta skulder

82 561

0

1 716 497

1 603 725

#### PENGAR UT

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar

914 115

817 688

Finansiella kostnader

428 066

533 577

Ökning av korta fordringar

0

5 621

Minskning av föreningens lån

142 817

85 689

Minskning av korta skulder

0

5 297

1 484 998

1 447 872

#### KASSA VID ÅRETS SLUT

1 062 237

830 737

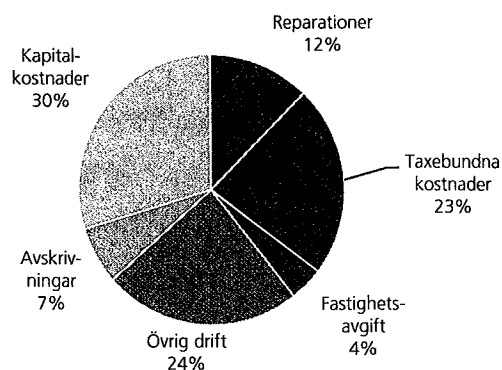
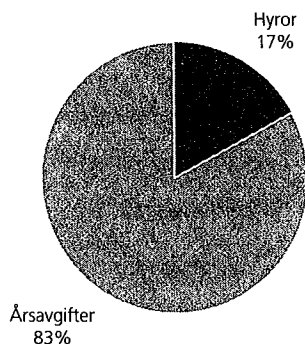
#### ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN

231 500

155 853

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

Föreningen följer den underhållsplan som finns upprättad och har i enlighet med den enbart utfört mindre reparationer och löpande underhåll. Därtill har sockelputsen på innergården från 2012 gjorts om i sin helhet på grund av ett garantiärende med det material som användes.

#### Händelser efter året

Föreningen avser att följa den underhållsplan som finns upprättad.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 54 st

Förändring från föregående år: +2

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	624	624	624	592
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 030	1 016	999	1 062
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 076	6 143	6 183	6 237
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	10	11	12	12
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	88	114	117	112
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	33	28	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	181	225	248	250
Soliditet (%)	47	47	46	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	162	149	-1 001	-11
Nettoomsättning (tkr)	1 602	1 599	1 591	1 542

Ytutgifter enligt taxeringsbesked, 2 331 m<sup>2</sup> bostäder och 40 m<sup>2</sup> lokaler.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	162 190
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-37 340 845
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-103 116
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-37 281 771</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-37 281 771</b>
----------------------------------	--------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 601 924	1 599 176
Övriga rörelseintäkter	Not 2	-23	3 257
		<b>1 601 901</b>	<b>1 602 432</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-278 439	-128 539
Driftkostnader	Not 4	-482 786	-539 998
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 579	-102 049
Personalkostnader	Not 6	-47 311	-47 102
Avskrivningar	Not 7	-98 580	-103 564
		<b>-1 012 695</b>	<b>-921 252</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>589 206</b>	<b>681 180</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		1 050	1 293
Räntekostnader		-428 066	-533 577
		<b>-427 016</b>	<b>-532 284</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>162 190</b>	<b>148 896</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 8	24 073 955	24 170 328
Pågående byggnation	Not 9	154 241	154 241
Maskiner och inventarier	Not 10	0	2 206
		<b>24 228 196</b>	<b>24 326 776</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>24 228 196</b>	<b>24 326 776</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		120	7
SBC Klientmedel i SHB		1 062 237	0
Övriga fordringar		74 012	79 256
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	0	25 854
		<b>1 136 369</b>	<b>105 117</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
SBC klientmedel i SHB		0	830 737
		<b>0</b>	<b>830 737</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 136 369</b>	<b>935 854</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 364 564</b>	<b>25 262 630</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 12		
Uppskrivningsfond		12 409 803	12 409 803
Medlemsinsatser		36 528 783	36 528 783
Fond för yttre underhåll	Not 13	262 810	159 694
		<b>49 201 396</b>	<b>49 098 280</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-37 443 961	-37 489 741
Årets resultat		162 190	148 896
		<b>-37 281 771</b>	<b>-37 340 845</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 919 625</b>	<b>11 757 435</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	12 839 488	12 982 305
		<b>12 839 488</b>	<b>12 982 305</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	114 252	114 252
Leverantörsskulder		202 211	31 582
Skatteskulder		116 655	121 625
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	172 333	255 431
		<b>605 451</b>	<b>522 890</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 364 564</b>	<b>25 262 630</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 14	27 000 000	27 000 000
Varav i eget förvar		0	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Balkong/terrass	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 329 759	1 329 759
	Hyror bostäder	211 186	207 814
	Hyror lokaler	35 050	35 071
	Hyror parkering	25 929	26 532
		<b>1 601 924</b>	<b>1 599 176</b>

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	-23	-10
	Övriga intäkter	0	3 267
		<b>-23</b>	<b>3 257</b>

<b>Not 3</b>	<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	79 441	82 575
	Fastighetskötsel beställning	3 302	2 816
	Snöröjning/sandning	0	1 475
	Bevakning	15 268	11 400
	Gård	624	2 270
	Förbrukningsmateriel	2 062	1 878
		<b>100 697</b>	<b>102 414</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	2 563	1 829
	Källare	0	747
	Entré/trapphus	0	16 113
	Lås	180	0
	Värmeanläggning/undercentral	11 103	0
	Elinstallationer	0	3 636
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 428	0
	Tak	1 325	0
	Mark/gård/utemiljö	0	3 800
	Vattenskada	158 143	0
		<b>177 742</b>	<b>26 125</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>278 439</b>	<b>128 539</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	22 846	26 322
	Värme	207 832	271 020
	Vatten	68 462	77 494
	Sophämtning/renhållning	32 082	39 778
		<b>331 222</b>	<b>414 614</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	42 775	27 924
	Kabel-TV	50 304	39 290
		<b>93 079</b>	<b>67 214</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>58 485</b>	<b>58 170</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>482 786</b>	<b>539 998</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Kreditupplysning	2 063	2 301
	Juridiska åtgärder	4 875	4 250
	Hysesförluster	3	3
	Revisionsarvode extern revisor	3 376	17 534
	Föreningskostnader	725	392
	Styrelseomkostnader	3 449	3 290
	Fritids och Trivselkostnader	2 333	290
	Förvaltningsarvode	58 766	57 376
	Administration	7 267	3 076
	Konsultarvode	11 963	8 406
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 760	5 130
		<b>105 579</b>	<b>102 049</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	36 000	36 000
	Sociala kostnader	11 311	11 102
		<b>47 311</b>	<b>47 102</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Byggnad	41 791	41 791
	Förbättringar	10 375	10 375
	Uppskrivning byggnad	44 208	44 208
	Inventarier	2 206	7 191
		<b>98 580</b>	<b>103 564</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	12 043 967	12 043 967
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>12 043 967</b>	<b>12 043 967</b>
	<b>Ackumulerad uppskrivning</b>		
	Vid årets början	12 630 843	12 630 843
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-44 208	-44 208
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-221 040	-176 832
	<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>12 365 595</b>	<b>12 409 803</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-283 442	-231 276
	Årets avskrivningar enligt plan	-52 166	-52 166
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-335 607</b>	<b>-283 442</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>24 073 955</b>	<b>24 170 328</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 371 318	7 371 318
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	21 505 000	21 505 000
	Taxeringsvärde mark	12 867 000	12 867 000
		<b>34 372 000</b>	<b>34 372 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	34 000 000	34 000 000
	Lokaler	372 000	372 000
		<b>34 372 000</b>	<b>34 372 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	154 241	154 241
		<b>154 241</b>	<b>154 241</b>
<b>Not 10</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	35 953	35 953
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>35 953</b>	<b>35 953</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-33 747	-26 556
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 206	-7 191
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-35 953</b>	<b>-33 747</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>2 206</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Försäkring	0	12 794
	Kabel-TV	0	10 037
	Bevakning	0	3 023
		<b>0</b>	<b>25 854</b>

**Not 12** EGET KAPITAL

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	35 164 159	0	0	35 164 159
Uppskrivningsfond	12 409 803	0	0	12 409 803
Upplåtelseavgifter	1 445 749	0	0	1 445 749
Ack kostnad för nyupplåtelse	-81 125	0	0	-81 125
Fond för yttre underhåll	262 810	103 116	0	159 694
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>49 201 396</b>	<b>103 116</b>	<b>0</b>	<b>49 098 280</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-37 443 961	-103 116	148 896	-37 489 741
Årets resultat	162 190	162 190	-148 896	148 896
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-37 281 771</b>	<b>59 074</b>	<b>0</b>	<b>-37 340 845</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>11 919 625</b>	<b>162 190</b>	<b>0</b>	<b>11 757 435</b>

<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Vid årets början	159 694	356 578
	Reservering enligt stadgar	103 116	103 116
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-300 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>262 810</b>	<b>159 694</b>

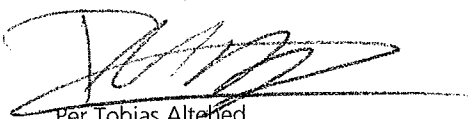
<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2014-12-31</b>	<b>Belopp 2014-12-31</b>	<b>Belopp 2013-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	2,180 %	7 953 740	8 096 557	Rörlig ränta
	Handelsbanken	5,850 %	5 000 000	5 000 000	2016-06-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 953 740</b>	<b>13 096 557</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-114 252	-114 252	
			<b>12 839 488</b>	<b>12 982 305</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 382 480 kr.

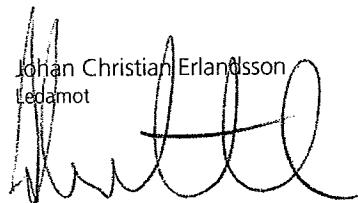
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	6 974
	El	0	3 303
	Värme	0	33 712
	Vatten	0	19 415
	Sophämtning	0	8 810
	Extern revisor	0	15 000
	Arvoden	36 000	36 000
	Sociala avgifter	11 311	11 311
	Ränta	380	4 762
	Förbrukningsmateriel	0	176
	Förutbetalda avgifter och hyror	124 642	115 969
		<b>172 333</b>	<b>255 431</b>

## Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 13 / 5 2015



Per Tobias Althoff  
Ledamot



Johan Christian Erlandsson  
Ledamot

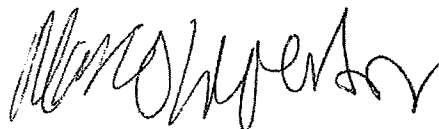


Axel Fredrik Viktor Johansson  
Ledamot

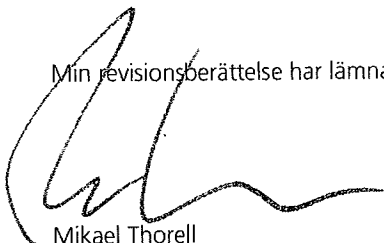
Marcus Ronnie Liljenberg  
Ledamot



Therese Nathalie Mybeck  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2015



Mikael Thorell  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Brunkebergsgatan 3  
Org.nr. 769617-1862

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört revision av årsredovisningen för Brf Brunkebergsgatan 3 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.

### *Övriga upplysningar*

Uppställningen av resultat- och balansräkningen är ej helt överensstämmande med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Detta förhållande påverkar dock ej i övrigt årsredovisningen.





## REVISIONSBERÄTTELSE, forts

Till föreningsstämman i Brf Brunkebergsgatan 3  
Org.nr. 769617-1862

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Brunkebergsgatan 3.

### **Styrelsens ansvar**

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

### **Revisorns ansvar**

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar. 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 bostadsrättslagen, 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jonsered den 2015-05-20

Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor

---

### Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadress: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered

Säte: Stenlidsvägen 21, 441 94 Alingsås

Tel: 031 - 795 79 05 • Fax: 031 - 795 79 06

E-post: info@trirev.se • Hemsida: www.trirev.se

### Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

### Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

### Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges  
BostadsrättsCentrum



### FULLMAKT

för

\_\_\_\_\_

att vid föreningsstämman den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ föra min talan och utöva min rösträtt.

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

\_\_\_\_\_

namnteckning

Förening \_\_\_\_\_ lägenhet nr \_\_\_\_\_

# 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 förskottshyror 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 fastighetsskötsel.

**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!**