

Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Ålgrytebacken

Org.nr 769615-4686



Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Postadress: Ålgrytebacken 11, 127 31 SKÄRHOLMEN

Mail: info.brfalgrYTEbacken@tele2.se

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

Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)

Mail: backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Vårfrugillet 1 i Stockholms kommun förvärvades 2008-04-17.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus på adresserna Ålgrytebacken 4-10, 12-18, 3-9, och 11-17. Fastigheten byggdes 1963 och har värdeår 1963. Arealen för tomten uppgår till 2,31 ha.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 9335 kvm, varav 9215 kvm utgör lägenhetsyta och 120 kvm lokalyta. I föreningen finns 58 parkeringsplatser och 51 garageplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. Det finns 10 st avgiftsbelagda besöksplatser.

Lägenhetsfördelning
2 st 1 rum och kök
7st 1 rum och kokvrå
14 st 2 rum och kök
56 st 3 rum och kök
40 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 98 upplåtna med bostadsrätt och 21 med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal.

Försäkring till fullvärde för fastigheten har föreningen tecknat hos IF. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

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

Tidigare års genomförda åtgärder

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Ny tvättstuga	2008
Nya Köksfläktar Ålgrytebacken 4-10	2010
Takfläktar Ålgrytebacken 3-9	2010
Stuprör	2011
Balkongdörrsbyte Nya 3-glas fönster	2011
Takreovering	2011
Fiberoptik	2011
Nya fjärrvärmeväxlare	2012
Byte stamventiler Ålgrytebacken 4-10 och 3-9	2012

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen en anställd fastighetskötare. För yttre skötsel har föreningen avtal med VB Rajala Design.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-02-22. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2009-09-23.

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 141 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som avgått under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 144. Under året har 5 överlåtelser skett och 2 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt. Dessa upplåtelser har tillfört föreningen 4 610 000 kr i likvida medel.

Föreningen har vid årets slut 21 bostadshyresgäster.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-03-23 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Boguslaw Olszowka	Ordförande
Niklas Garoff	Vice ordförande
Ylva Eriksson	Sekreterare
Gert Jansson	Kassör
Samuel Boholm	Ledamot
Alice Bulukin	Ledamot
Henrik Singh	Ledamot
Sadiya Al-Dauoodi	Suppleant
Stefan Landes	Suppleant
Muping Zhang	Suppleant

Till **revisor** har Staffan Zander, Baker Tilly Mapema Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Gudrun Grassman och Tuncay Eryilmaz, varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 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.

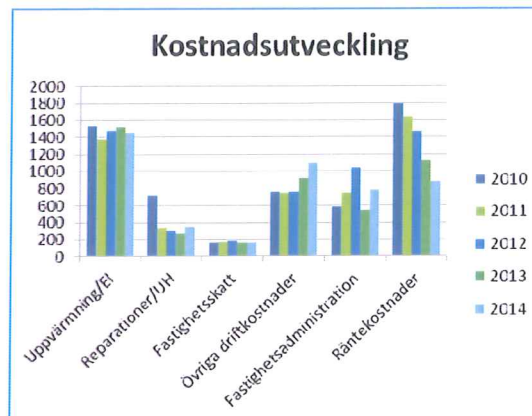
Händelser under räkenskapsåret

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Föreningen har under året ej tecknat något väsentligt avtal.

Föreningens resultat för år 2014 är 269 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på 604 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på ökade kostnader för utemiljön samt engångskostnader om 223 Kkr för att sälja och upplåta lägenheter i form av upprustningskostnader och försäljningskostnader. Försäljningskostnaderna påverkar dock inte föreningens avgiftsuttag.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.



Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmens 1 286 Kkr. Den har haft en stabil utveckling under åren, kostnaden är 63 Kkr lägre än föregående år på grund av en mild vinter. Kostnadsutvecklingen för föreningens räntekostnad för lånen har stadigt minskat varje år till följd av stora extra amorteringar som varit möjliga allt eftersom fler lägenheter i föreningens upplåtits. Räntekostnaden för 2014 uppgår till endast 876 Kkr vilket beror delvis på en lägre räntenivå men framförallt en extra amortering om 3 000 Kkr.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret är byte till nya 3-glas fönster beklädda med aluminium på utsidan. Investeringskostnad 5 877 Kkr. Hela investeringen ökar värdet på föreningens byggnader och därmed aktiveras hela utgiften i balansräkningen. De gamla fönstren var helt uttjänta och hade inget värde kvar, redan vid fastighetsköpet bedömdes fönstren vara i stort behov av renovering. Övriga underhåll som gjorts under året som också anses som investering och därmed aktiverats i balansräkningen, är dels installation av ny garageport med fjärrstyrt lås samt installation av en avgasare till undercentralen för värmen.

Genomförd åtgärd	År
Nya 3-glas fönster	2014
Garageport med fjärrstyrt lås	2014
Avgasare till undercentral	2014

52

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 3 000 Kkr för nästkommande år. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning

till föreningens yttre underhållsfond med 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.
Garagerenovering	2015	Anbudsgivning ej klar
Ommålning trapphus och ny belysning	Ej tidsbestämt	

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, Kkr	6 060	6 076	6 049	6 014	5 995
Resultat efter finansiella poster, kr	269 358	603 762	13 500	293 611	-269 355
Soliditet, kr	74	71	70	67	63
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	525	525	525	525	511
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 702	4 242	4 330	4 920	5 961
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 005	10 005	10 004	10 136	10 183
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,95	3,58	4,43	4,36	4,31
Fastighetens belåningsgrad, % *	26	30	31	34	40

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

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 326 690
Årets resultat	269 358
	<hr/>
	-1 057 332
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	219 390
I ny räkning överföres	-1 276 722
	<hr/>
	-1 057 332

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

sc

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01	2013-01-01
	Not	2014-12-31	2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	6 059 800	6 075 600
Övriga rörelseintäkter		19 636	14 772
		<u>6 079 436</u>	<u>6 090 372</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-3 057 303	-2 860 405
Fastighetsadministration	3	-775 152	-540 019
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 126 860	-1 054 014
		<u>-4 959 315</u>	<u>-4 454 438</u>
Rörelseresultat		1 120 121	1 635 934
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		24 766	95 745
Räntekostnader		-875 529	-1 127 917
		<u>-850 763</u>	<u>-1 032 172</u>
Resultat efter finansiella poster		269 358	603 762
Årets resultat		269 358	603 762

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	107 598 622	102 571 680
Inventarier, verktyg och installationer	5	411 931	487 708
Pågående nyanläggningar	6	56 250	878 374
		<u>108 066 803</u>	<u>103 937 762</u>
Summa anläggningstillgångar		108 066 803	103 937 762
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 906	0
Aktuell skattefordran		16 907	5 730
Övriga fordringar		97 761	4 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	122 276	165 680
		<u>244 850</u>	<u>176 311</u>
Kassa och bank		4 097 621	6 735 914
Summa omsättningstillgångar		4 342 471	6 912 225
SUMMA TILLGÅNGAR		112 409 274	110 849 987

SL

BALANSRÄKNING

	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8	
Bundet eget kapital		
Insatser och upplåtelseavgifter	83 444 431	78 834 431
Yttre fond	1 141 143	921 753
	<u>84 585 574</u>	<u>79 756 184</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 326 690	-1 711 062
Årets resultat	269 358	603 762
	<u>-1 057 332</u>	<u>-1 107 300</u>
Summa eget kapital	<u>83 528 242</u>	<u>78 648 884</u>
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	27 770 000	31 070 000
Summa långfristiga skulder	<u>27 770 000</u>	<u>31 070 000</u>
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	300 000	300 000
Leverantörsskulder	54 673	309 356
Övriga skulder	36 491	37 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 719 868	484 628
Summa kortfristiga skulder	<u>1 111 032</u>	<u>1 131 103</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	112 409 274	110 849 987
POSTER INOM LINJEN		
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar		
Fastighetsinteckningar	44 100 000	44 100 000
	<u>44 100 000</u>	<u>44 100 000</u>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 120 121	1 635 934
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 126 860	1 054 014
Erhållen ränta mm	24 766	95 745
Erlagd ränta	-875 529	-1 127 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 396 218	1 657 776
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-7 906	25 100
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-49 455	-15 209
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-254 683	115 020
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	223 434	-228 374
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 307 608	1 554 313
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-6 078 025	-292 350
Årets pågående ombyggnationer	822 124	-822 124
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 255 901	-1 114 474
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	4 610 000	1 630 000
Amortering långfristiga lån	-3 300 000	-310 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 310 000	1 319 750
Förändring av likvida medel	-2 638 293	1 759 589
Likvida medel vid årets början	6 735 914	4 976 325
Likvida medel vid årets slut	4 097 621	6 735 914

SL

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:

Byggnader	1 %
Fastighetsförbättringar	2 % - 20 %
Inventarier	4 % - 33 %

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 på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 217 kr per lägenhet. För lokalerna 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.

Intäktsredovisning

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

Personal

Föreningen har en person anställd som fastighetsskötare där lön är utbetalt med 72 010 kr. Styrelsearvodet är utbetalda med 120 000 kr.

SC

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2014	2013
	Årsavgifter bostadsrätter	3 910 547	3 877 134
	Hyresintäkter bostäder	1 646 450	1 727 897
	Hyresintäkter lokaler	106 503	105 648
	Hyresintäkter p-plats och garage	320 016	300 697
	Övriga tillägg	61 848	48 253
	Överlåtelseavgifter	7 773	11 091
	Pantförskrivningsavgifter	6 663	4 880
		<u>6 059 800</u>	<u>6 075 600</u>
Not 2	Driftskostnader	2014	2013
	Städ	148 741	145 680
	Snöröjning och sandning	51 328	39 543
	Reparationer och underhåll	324 732	252 435
	Fastighetsel	168 929	167 367
	Fjärrvärme	1 285 937	1 348 782
	Vatten och avlopp	231 061	229 199
	Sophämtning	142 668	153 643
	Kabel-TV	30 892	30 316
	Yttre skötsel	264 150	112 830
	Försäkringspremie	152 950	121 033
	Fastighetsskatt/avgift	159 843	151 571
	Övriga driftskostnader	96 072	108 006
		<u>3 057 303</u>	<u>2 860 405</u>
Not 3	Fastighetsadministration	2014	2013
	Förvaltningsarvode	173 861	168 389
	Konsultarvoden	28 200	17 072
	Inkassokostnader hyror och avgifter	17 012	17 162
	Styrelsearvoden	120 000	120 000
	Lön fastighetsskötsel	72 010	67 000
	Sociala avgifter arvoden och lön	37 625	36 220
	Revisionsarvode	33 313	34 859
	Hyresförlust	0	18 230
	Försäljningskostnader	222 577	0
	Advokatkostnader	15 000	0
	Övriga administrationskostnader	55 554	61 087
		<u>775 152</u>	<u>540 019</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	107 269 318	106 976 968
	Årets anskaffning	5 255 901	292 350
	Omklassificeringar	822 124	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 347 343	107 269 318
	Ingående avskrivningar	-4 697 638	-3 738 663
	Årets avskrivningar	-1 051 083	-958 975
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 748 721	-4 697 638
	Utgående redovisat värde	107 598 622	102 571 680
	Redovisat värde byggnader	71 159 941	71 922 704
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	9 638 904	3 849 199
	Redovisat värde mark	26 799 777	26 799 777
		107 598 622	102 571 680
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	73 130 000 47 628 000	73 130 000 47 628 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	903 440	903 440
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	903 440	903 440
	Ingående avskrivningar	-415 732	-320 693
	Årets avskrivningar	-75 777	-95 039
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-491 509	-415 732
	Utgående redovisat värde	411 931	487 708
Not 6	Pågående nyanläggningar	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	878 374	56 250
	Årets anskaffning	0	822 124
	Omklassificeringar	-822 124	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 250	878 374
	Utgående redovisat värde	56 250	878 374

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Förutbetald fastighetsförsäkring	54 980	40 699
	Deloitte	0	42 215
	Com Hem	7 714	7 723
	Upplupna ränteutgifter	1 516	26 259
	Övriga förutbetalda kostnader	58 066	48 784
		<u>122 276</u>	<u>165 680</u>

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	73 986 570	4 847 861	921 753	-1 711 062	603 762
Ökning av insatskapital	1 884 586	2 725 414			
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:			219 390	384 372	-603 762
Årets vinst					269 358
Belopp vid årets utgång	75 871 156	7 573 275	1 141 143	-1 326 690	269 358

Not 9 Långfristiga skulder

			2014-12-31	2013-12-31
Amortering inom 2 till 5 år			1 200 000	1 200 000
Amortering efter 5 år			26 570 000	29 870 000
			<u>27 770 000</u>	<u>31 070 000</u>
Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2014-12-31
SEB	2018-04-28	2,96	300 000	9 475 000
SEB	2019-04-28	2,84		10 000 000
SEB	2017-12-28	2,75		6 250 000
SEB	2015-04-28	1,42		2 345 000
Avgår kortfristig del				-300 000
			<u>300 000</u>	<u>27 770 000</u>

SR

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen ränta	10 252	14 197
Fjärrvärme	208 587	189 106
Övriga upplupna kostnader	236 879	66 084
Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	264 150	215 241
	<hr/> 719 868	<hr/> 484 628

Skärholmen 2015-02-17



Boguslaw Olszowka



Gert Jansson



Samuel Boholm



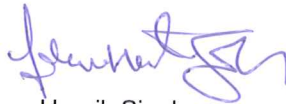
Ylva Eriksson



Alice Bulukin



Niklas Garoff



Henrik Singh

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/2 2015.



Staffan Zander

Auktoriserad revisor Far

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Ålgrytebacken
Org.nr 769615-4686

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Ålgrytebacken för räkenskapsåret 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 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 Brf Ålgrytebackens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ålgrytebacken för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Nacka den 20 februari 2015



Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Förtydligande angående resultatrapport för Brf AlgrYTEbacken

	2014	2013
Årets resultat enligt resultaträkningen	269 358	603 762
Likviditetsmässiga justeringar för verksamheten		
Exkludering avskrivning vilket inte är pengar som betalas ut	1 126 860	1 054 014
Inkludering av utgifter som inte påverkar verksamhetsresultatet men påverkar likviditeten		
Årets löpande amorteringar	-300 000	-300 000
Likviditetsmässigt resultat för verksamheten	1 096 218	1 357 776

Ytterligare uppgifter angående föreningen ekonomi

Reservation av medel för framtida underhåll - avsättning till yttre fond	-219 390	-219 390
Uppllysning om finansiering av underhållskostnader		
Underhållskostnader som redovisats i resultaträkning med finansiering genom egna medel		
Underhållskostnader som redovisats i resultaträkning med finansiering genom nyupptaget lån		
Likvida tillskott av engångskaraktär		
Upplåtelse av lägenhet (redovisas enbart i balansräkning)	4 610 000	1 630 000
Likvida uttag av engångskaraktär		
Extra amortering	-3 000 000	
Kostnader av engångskaraktär (Ingår i resultaträkning)		
Utgifter för lägenhetsupplåtelser	-222 577	0
		0

Likviditetsmässig förändring för föreningen	2 264 251	2 768 386
--	------------------	------------------

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).