

Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Bolmen 1

Org.nr 769618-3008



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Postadress: Brf Bolmen, c/o Karlsson Bolmensvägen 16, 120 50 Årsta

Telefon: 072-858 92 32

Mail: info@brfbolmen1.se

www.brfbolmen1.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 bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Bolmen 1 i Årsta i Stockholms kommun förvärvades 2009-12-07

Föreningens fastighet består av nio flerbostadshus på adress Bolmensväg 2-22 och Möckelvägen 1-23. Fastigheten byggdes 1943 och har värdeår 1995.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 7479 kvm, varav 6807 kvm utgör lägenhetsyta och 672 kvm lokalyta. I föreningen finns 15 parkeringsplatser för uthyrning till boende i Brf Bolmen 1.

Lägenhetsfördelning
42 st 1 rum och kök
92 st 2 rum och kök
21 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 134 upplåtna med bostadsrätt och 21 med hyresrätt.

Föreningen har 18 uthyrda lokaler.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 9 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Moderna försäkringar. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadstillägg för samtliga lägenheter.

Underhållsplanen som föreningen upprättade år 2011 används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Balkonger	2013-
Fönstermålning	2013-

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-08 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-10-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2009-08-28. Nya stadgar har föreslagits av styrelsen och godkänts vid en extra föreningsstämma i januari 2015. Dessa kan antas vid föreningens årsstämma 2015.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 173 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 26. Antalet medlemmar som avgått under året är 23. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 176. Under året har 13 överlåtelser skett och en upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt vilket genererade 2 270 000 kronor till föreningen.

Föreningen har vid årets slut 21 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, 2014-04-10 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Helene Karlsson	Ledamot
Heinz Albrecht	Ledamot
Anja Wikén	Ledamot
Sven Eriksson	Ledamot
Sissi Wannakan	Ledamot
Cecilia Lind	Ledamot
Madeleine Weber	Ledamot
Petter Karle	Suppleant

Till **revisor** har Staffan Zander, Mapema Revisionsbyrå AB valts.

Valberedningen består av Joakim Leipe och Christina Loohufvud varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts har under året har uppgått till 12 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

Utifrån underhållsplanen har målning av ytterfönster fortsatt under 2014 och kommer pågå under 2015.

Kontrakt för balkongbyggnation skrevs mellan medlemmar och styrelse samt styrelse och entreprenaden Balcona. Det har inneburit en hel del arbete men i november satte byggnationen igång. Som en del av förberedelserna har rensning och gallring av buskar och träd utförts på baksidan av husen på Bolmensvägen. Balkongerna beräknas stå helt klara och besiktigade i slutet av maj 2015.

För att underhålla den vackra parken mellan husen har en firma anlåtats för att ta fram en särskild underhållsplan för parken med utrymme för önskemål från boende. Som t.ex. bärbuskar och fruktträd.

Boende hjälpte under "städdagen" i maj till att rensa allmänna utrymmen på lösöre. Containrar hyrdes in i samband med städdagen för alla att slänga grovsopor i. Insatsen avslutades med korvgrillning.

www.brfbolmen1.se föreningens webbplats uppdateras kontinuerligt och har visat sig vara ett uppskattat forum för praktisk information och frågor från medlemmar, mäklare och

spekulanter på lägenheter till försäljning. Föreningens e-postadress lästes av kontinuerligt och styrelsen svarade på ett hundratal mejl under året.

En Facebookgrupp existerar med dryga 100 medlemmar. Gruppen skapades som ett socialt forum och har resulterat i informationsutbyte med medlemmarna.

Förutom kallelse till årsstämma har informationsbrev delats till de boende både via brev men även e-post.

Entreprenören för parkskötsel och snöröjning skötte det löpande arbetet med tillfredsställande resultat. Till pallkragarna för egenodling finns en kölista för intresserade.

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

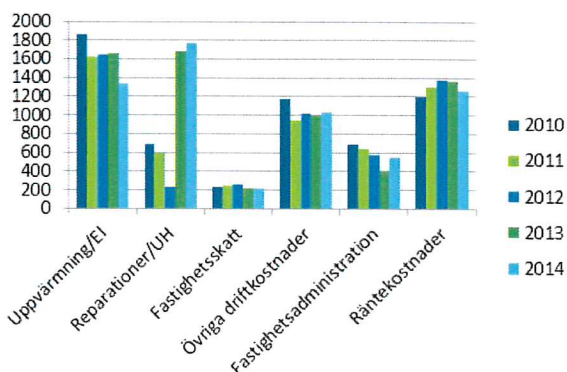
Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

Balcona – balkonger och fönsterdörrar
Fined – nytt vinterunderhållsavtal

Föreningens resultat för år 2014 är -2193 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på -2 100 Kkr. Resultatet för 2014 påverkas liksom resultatet 2013 av höga renoveringskostnader främst på grund av den planerade fönsterrenoveringen samt kostnader för en vattenskada. Föreningen kommer under 2015 att få tillbaka närmare 200 000 kronor i försäkringsersättning för vattenskadan.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader ligger i nivå med tidigare års kostnader.

Kostnadsutveckling



Årsavgifterna har under året varit oförändrade men i samband med budgetarbetet inför år 2015 beslutade föreningen om en

avgiftshöjning på 2,8 % fr.o.m. 1 januari 2015.

Föreningens enskilt största kostnadspost är Reparations/underhåll och den har under år 2014 ökat marginellt jämfört med 2013. Det har ett samband med de kostnader för fönsterrenovering och vattenskada som föreningen tagit under 2014.

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

Genomförd åtgärd	År
Fönsterrenovering	2013-

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1 miljon kronor för den närmaste tiden. Framförallt är det slutförandet av fönsterrenoveringen som kommer att prioriteras under 2015. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,15 % av taxerings-värdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Flerårsöversikt

	2010	2011	2012	2013	2014
Nettoomsättning, kr	4 244 514	4 634 364	5 013 177	5 177 178	4 972 261
Resultat efter finansiella poster, kr	-2 328 910	-1 439 433	-1 107 746	-2 099 682	-2 193 859
Soliditet, %	74,61	75,91	76,40	76,34	70,72
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	463	472	496	513	527
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 682	6 191	6 091	6 047	5 957
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	19 786	19 786	19 788	19 924	19 788
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,49	3,53	3,92	3,87	3,62
Fastighetens belåningsgrad, % *	25,34	23,85	24,00	23,84	24,02

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	-7 650 244
Årets resultat	-2 193 859
	<hr/>
	-9 844 103
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	201 515
Ur yttre fond disponeras	-912 955
I ny räkning överföres	-9 132 663
	<hr/>
	-9 844 103

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

MW
d
SW
WIK
RW
IA-SE

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 972 261	5 177 178
Övriga rörelseintäkter		0	70 774
		<u>4 972 261</u>	<u>5 247 952</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-4 362 415	-4 564 254
Fastighetsadministration	3	-544 172	-403 775
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 095 138	-1 091 266
		<u>-6 001 725</u>	<u>-6 059 295</u>
Rörelseresultat		-1 029 464	-811 343
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		104 636	76 613
Räntekostnader		-1 269 031	-1 364 952
		<u>-1 164 395</u>	<u>-1 288 339</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 193 859	-2 099 682
Årets resultat		-2 193 859	-2 099 682

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	145 730 399	146 809 972
Inventarier, verktyg och installationer	5	144 026	72 215
Pågående tillbyggnation/ombyggnation	6	1 061 049	91 809
		<u>146 935 474</u>	<u>146 973 996</u>
Summa anläggningstillgångar		146 935 474	146 973 996
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		112 065	63 566
Aktuell skattefordran		0	10 957
Övriga fordringar		46 682	1 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	93 115	205 067
		<u>251 862</u>	<u>281 527</u>
Kassa och bank		17 204 806	4 926 553
Summa omsättningstillgångar		17 456 668	5 208 080
SUMMA TILLGÅNGAR		164 392 142	152 182 076

Handwritten signatures and initials:
A. MW
H. H. BW
A. SW
SE

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 391 444	123 121 444
Yttre fond		711 440	540 299
		<u>126 102 884</u>	<u>123 661 743</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 650 244	-5 379 421
Årets resultat		-2 193 859	-2 099 682
		<u>-9 844 103</u>	<u>-7 479 103</u>
Summa eget kapital		<u>116 258 781</u>	<u>116 182 640</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	35 000 000	35 000 000
Övriga långfristiga skulder		73 979	73 980
Summa långfristiga skulder		<u>35 073 979</u>	<u>35 073 980</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		42 442	242 882
Aktuell skatteskuld		13 868	0
Övriga kortfristiga skulder		12 208 964	6 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	794 108	676 249
Summa kortfristiga skulder		<u>13 059 382</u>	<u>925 456</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 392 142	152 182 076

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar		60 000 000	60 000 000
		<u>60 000 000</u>	<u>60 000 000</u>

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

Handwritten notes:
Cf 8/13 MW
HK AW
/A SE

KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 029 464	-811 343
Avskrivningar	1 095 138	1 091 266
Erhållen ränta mm	104 636	76 613
Erlagd ränta	-1 269 031	-1 364 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 098 721	-1 008 416
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-48 499	-63 136
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	78 164	-44 751
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-200 441	13 836
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	12 334 366	-75 950
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 064 869	-1 178 417
Investeringsverksamheten		
Pågående ombyggnad	-969 240	-79 551
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-87 376	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 056 616	-79 551
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	933 993	0
Upplåtelseavgifter	1 336 007	0
Amortering långfristiga lån	0	-476 431
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 270 000	-476 431
Förändring av likvida medel	12 278 253	-1 734 399
Likvida medel vid årets början	4 926 553	6 660 951
Likvida medel vid årets slut	17 204 806	4 926 553

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

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget anges nedan. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning

Byggnad	1 %
Markanläggningar	20 %
Inventarier, verktyg och installationer	8 % resp. 20 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 217 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

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. 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 inte haft några anställda. Styrelsearvoden har betalats om 120 000 kronor.

Handwritten signatures and initials:
d
MK
A SW
JE MW

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2014	2013
	Hyresintäkter bostäder	1 312 544	1 353 108
	Hyresintäkter lokaler	453 006	462 954
	Årsavgifter bostäder	3 092 634	2 993 577
	Hyresintäkter p-platser	36 000	29 040
	Övriga hyresintäkter	78 077	338 499
		<u>4 972 261</u>	<u>5 177 178</u>
Not 2	Driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsskötsel	151 698	147 639
	Städning	102 428	104 734
	Snöröjning och sandning	68 348	51 911
	El	108 738	122 050
	Fjärrvärme	1 228 996	1 539 861
	Fastighetsförsäkring	61 019	71 312
	Fastighetsskatt/Avgift	222 065	220 990
	Vatten och avlopp	190 432	210 769
	Sophämtning	110 720	103 599
	Kabel tv och bredband/stadsnät	87 331	119 244
	Reparationer och underhåll samt yttre skötsel	1 989 565	1 813 871
	Övriga driftskostnader	41 075	58 274
		<u>4 362 415</u>	<u>4 564 254</u>
Not 3	Fastighetsadministration	2014	2013
	Revisionsarvode	27 560	28 773
	Ekonomisk förvaltning	196 165	189 458
	Styrelsearvoden	120 000	99 999
	Sociala avgifter	37 700	23 885
	Bankkostnader	8 614	8 455
	Försäljningskostnader lägenheter	39 225	0
	Konsultkostnader	67 319	0
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	47 589	53 205
		<u>544 172</u>	<u>403 775</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	151 184 179	151 184 179
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 184 179	151 184 179
	Ingående avskrivningar	-4 374 207	-3 294 634
	Årets avskrivningar	-1 079 573	-1 079 573
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 453 780	-4 374 207
	Utgående redovisat värde	145 730 399	146 809 972
	Redovisat värde byggnader	101 901 303	102 979 111
	Redovisat värde markanläggningar	27 351	29 116
	Redovisat värde mark	43 801 745	43 801 745
		145 730 399	146 809 972

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	134 343 000	134 343 000
varav byggnader:	84 832 000	84 832 000

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	108 440	108 440
	Inköp	87 376	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 816	108 440
	Ingående avskrivningar	-36 225	-24 532
	Årets avskrivningar	-15 565	-11 693
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 790	-36 225
	Utgående redovisat värde	144 026	72 215

Not 6	Pågående nyanläggningar och förskott avseende	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	91 809	12 259
	Pågående balkongprojekt	969 240	79 550
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 061 049	91 809
	Utgående redovisat värde	1 061 049	91 809

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	67 337	66 138
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	0	46 593
	Upplupen intäkt Kulturkrabaten	0	82 371
	Övriga upplupna kostnader	25 778	9 965
		93 115	205 067

Not 8 Eget kapital

	Inbet insatser	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Yttre fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	115 322 310	7 799 134	-5 379 421	540 299	-2 099 682
Inbetalt kapital under året	933 993	1 336 007			
Omföring till yttre underhållsfond			-171 141		
enligt resultatdisp. på fg. års föreningsstämma			-2 099 682	171 141	2 099 682
Årets förlust					-2 193 859
Belopp vid årets utgång	116 256 303	9 135 141	-7 650 244	711 440	-2 193 859

cl ow
HK EAV
A-SE NW

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9 Långfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
SBAB, amortering efter 5 år	35 000 000	35 000 000
	<u>35 000 000</u>	<u>35 000 000</u>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2014- 12-31
SBAB	2015-11-05	1,44	0	5 000 000
SBAB	2016-08-22	3,70	0	15 000 000
SBAB	2017-09-13	1,89	0	15 000 000
			<u>0</u>	<u>35 000 000</u>

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna styrelsearvoden, soc avg	157 700	131 420
Upplupet revisionsarvode	25 000	25 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	295 675	286 193
Övriga upplupna kostnader	<u>315 733</u>	<u>233 636</u>
	794 108	676 249

Årsta, 2015- 02 26



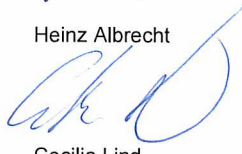
Helene Karlsson



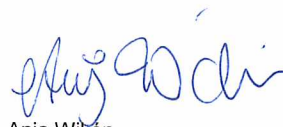
Heinz Albrecht



Sven Eriksson



Cecilia Lind



Anja Wikén



Madeleine Weber



Sissi Wannakan

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 mars 2015.



Staffan Zander

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till årsstämman i BRF Bolmen 1
Org.nr 769618-3008

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Bolmen 1 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 bolagets 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 Bolmen 1s 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 Bolmen 1 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 revisionssed 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 9 mars 2015

Staffan Zander
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.

HM el
mw

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).

HK
MW