

# Årsredovisning

**BRF ÅKAREN I ÅHUS**  
**1/1 2014 - 31/12 2014**  
**Org nr 738200-2009**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



# Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

# DAGORDNING VID FÖRENINGSTÄMMA

## BRF ÅKAREN I ÅHUS

På ordinarie stämma skall:

(enligt § 7 i stadgarna)

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande till stämman *Nicklas*
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare *Peter*
4. Fastställande av röstlängd *18 medlemmar 16 röstberättigad*
5. Fastställande av dagordningen *OK*
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt tillika vara rösträknare. *Birgitta Freij, Johnny Hallengren*
7. Fråga om kallelse behörigen skett. *OK*
8. Styrelsens årsredovisning *OK Nicklas*
9. Revisorernas berättelse *egenansvar*
10. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning *Ja*
11. Beslut om resultatdisposition *enligt stadgan ja*
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen *Ja*
13. Fråga om arvoden åt styrelse och revisorer *33.375 x 75% + faktura*
14. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleant, *oförändrat*
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter, *Peter Christen Snycken*
16. Val av revisor och revisorssuppleant, *Bruno Reinholdsson*
17. Val av valberedning, *Styrelsen*
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende. *Inga ärenden*
19. Stämmans avslutande. *Nicklas B*

25031

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF ÅKAREN I ÅHUS får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2014-01-01 - 2014-12-31

## Föreningens verksamhet

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. ( Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen äger fastigheten Åkaren 15 i Kristianstads kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 33 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1959. Fastighetens adress är Snidaregatan 8 A-B i Åhus.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
9	6	9	9

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
1	14

Total tomtarea:	2 520 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea:	2 016 m <sup>2</sup>
Varav hyresrätter:	39 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	33 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	13 203 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 203 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2014 då den höjdes med 4,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 672 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 22 tkr och planerat underhåll för 43 tkr. Årets utförda underhåll avser arbete med föreningens tv-anläggning.

**Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast i oktober 2014 och visar, efter en anpassning till det lokala prisläget, på ett genomsnittligt underhållsbehov på 342 tkr per år (167 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 88 kr/m<sup>2</sup>. Styrelsens avsikt är att på sikt nå upp till full avsättning.

Föreningen har de senaste åren gjort stora underhållsåtgärder på fastigheten och har därför inga större underhållsbehov de närmaste åren. Styrelsen har diskuterat att renovera trapphusen och tvättstugan.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Fasadrenovering	2009, 2011
Takomläggning	2009
Balkongrenovering	2009, 2011
Ombyggnad hiss	2011

Visst underhåll av stammarna utfördes 2006

Riksbyggens kontor i Hässleholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal:**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Thyssen Krupp Elevator	Hissar
Sappa	Kabeltv
Öresundskraft	El
C4 Energi	Service och trygghet fjärrvärme

Efter den senaste stämman den 15 maj 2014 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Christer Persson	Ordförande	Stämman	2015
Birgitta Uttke	Vice ordförande	Stämman	2016
Peter Dahlstedt	Sekreterare	Stämman	2015
Britt Claesson	Ledamot	Stämman	2016

**Styrelsesuppleanter**

Inga Olsson	Stämman	2016
-------------	---------	------

**Revisorer och övriga funktionärer**

**Ordinarie revisorer**

Bengt Reinholdsson	Stämman
--------------------	---------

**Valberedning**

Styrelsen	Stämman
-----------	---------

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. den avgiftshöjning som genomfördes i januari 2014 samt lägre reparationskostnader. Även räntekostnaden har gått ner efter omskrivning av lån till förmånligare räntor.

Årets resultat efter fondförändring (vilket är det resultat styrelsen använt i sitt budgetarbete) blev 98 tkr vilket är 96 tkr bättre än budgeterat. Avvikelsen från budget beror huvudsakligen på lägre kostnader för reparationer, uppvärmning och räntor än beräknat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 237 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 472 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

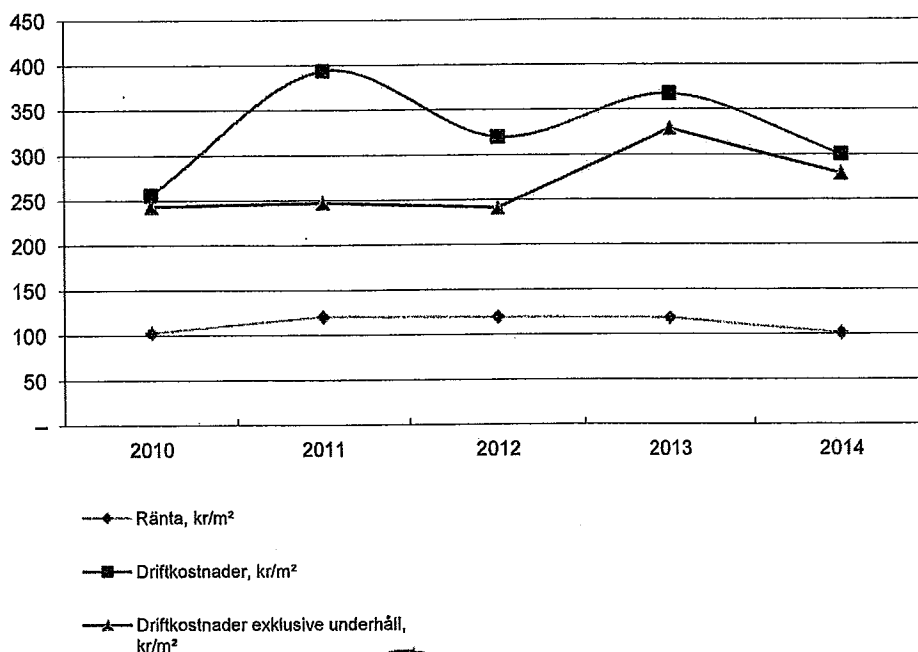
## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom 1 som är uthyrd av föreningen. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Nettoomsättning	1 406	1 343	1 343	1 346	1 345
Årets resultat	235	- 19	85	- 74	231
Resultat efter finansiella poster	235	- 19	85	- 74	231
Resultat före avskrivningar	472	219	322	164	469
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	292	69	122	- 36	269
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	88	73	98	98	98
Balansomslutning	7 850	7 879	8 277	8 167	8 434
Kassaflöde, indirekt metod	223	- 177	346	- 32	415
Soliditet	23%	19%	19%	18%	18%
Likviditet	331%	220%	286%	387%	365%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	672	643	643	643	643
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	300	368	320	394	256
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	279	329	241	247	243
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	101	118	119	120	103
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	205	138	103	85	134
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 872	2 999	3 081	3 165	3 249

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	548 862
Årets resultat före fondförändring	234 882
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-180 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	43 475
Summa överskott	<u>647 219</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	647 219

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 406 223	1 343 337
Övriga rörelseintäkter	2	26 532	23 040
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>1 432 755</b>	<b>1 366 377</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	- 614 517	- 753 113
Fastighetsadministration	4	- 110 374	- 128 083
Personalkostnader	5	- 41 238	- 41 563
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 237 353	- 237 353
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 003 482</b>	<b>-1 160 112</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>429 273</b>	<b>206 265</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	12 676	17 156
Räntekostnader och liknande poster	8	- 207 067	- 242 000
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 194 391</b>	<b>- 224 844</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>234 882</b>	<b>- 18 579</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>234 882</b>	<b>- 18 579</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	6 625 191	6 862 544
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 625 191</b>	<b>6 862 544</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 625 191</b>	<b>6 862 544</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	10	15 572	27 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	17 583	20 642
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>33 155</b>	<b>48 442</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 000 000	750 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>750 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	13	191 614	218 472
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>191 614</b>	<b>218 472</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 224 769</b>	<b>1 016 914</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 849 960</b>	<b>7 879 458</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		55 800	55 800
Uppskrivningsfond		646 890	646 890
Fond för yttre underhåll		418 967	282 442
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>1 121 657</u>	<u>985 132</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		412 337	567 441
Årets resultat		234 882	- 18 579
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>647 219</u>	<u>548 862</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 768 876</u>	<u>1 533 994</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	5 711 480	5 883 480
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>5 711 480</u>	<u>5 883 480</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	172 000	258 948
Leverantörsskulder	16	30 600	4 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	167 004	198 908
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>369 604</u>	<u>461 984</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>7 849 960</u>	<u>7 879 458</u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		6 829 000	6 829 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>6 829 000</u>	<u>6 829 000</u>
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga	Inga

# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	234 882	-18 579
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	237 353	237 353
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	<u>472 235</u>	<u>218 774</u>
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>472 235</u>	<u>218 774</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	15 287	-17 054
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-5 432	-209 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>482 090</u>	<u>-7 382</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-258 948	-169 776
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-258 948</u>	<u>-169 776</u>
<b>Årets kassaflöde</b>		
Likvida medel vid årets början	968 472	1 145 630
Likvida medel vid årets slut	<u>1 191 614</u>	<u>968 472</u>
(se Not 12 och Not 13)		

## Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8

Differens mot kassa och bank i BR: 0 0

*32*

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 392 720 kr.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverat fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

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

## Fordringar

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

## Materiella anläggningstillgångar

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

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	80	2039
Standardförbättringar	Linjär	10-50	2058

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31      2013-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 327 937	1 270 753
Hyror, bostäder	40 036	39 059
Hyror, garage	42 000	37 800
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 3 750	- 4 275
	<u>1 406 223</u>	<u>1 343 337</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga lokalintäkter	23 040	23 040
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 294	- 0
Inkassointäkter	180	-
Försäkringsersättningar	3 606	-
	<u>26 532</u>	<u>23 040</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	22 414	100 992
Underhåll	43 475	79 400
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	39 770	39 770
Försäkringspremier	10 309	11 894
Kabel- och digital-TV	15 885	15 693
Fastighetsskötsel	79 572	78 125
Service- och trygghetsavtal	8 438	8 438
Obligatoriska besiktningar	17 813	16 104
Snö- och halkbekämpning	22 793	25 125
Systematiskt brandskyddsarbete	6 608	6 489
Förbrukningsmateriel	1 781	4 872
Fordons- och maskinkostnader	65	206
Vatten	36 938	48 709
El	40 597	41 111
Uppvärmning	222 589	230 712
Sophantering och återvinning	45 470	45 473
	<u>614 517</u>	<u>753 113</u>

**Not 4 Fastighetsadministration**

Förvaltningsarvode inkl. underhållsplanering	91 856	84 258
Juridiska kostnader	225	–
Arvode, yrkesrevisorer	4 688	3 366
Möteskostnader	5 970	1 386
Kreditupplysningar	100	500
Kontorsmateriel	2 943	2 830
Telefon och porto	2 250	1 580
Medlems- och föreningsavgifter	–	6 663
Köpta tjänster	1 890	27 500
Bankkostnader	180	–
Övriga externa kostnader	272	–
	<u>110 374</u>	<u>128 083</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	33 300	33 375
Övriga kostnadsersättningar	1 325	1 555
Summa	<u>34 625</u>	<u>34 930</u>
Sociala kostnader	6 613	6 633
	<u>41 238</u>	<u>41 563</u>

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	14 953	14 953
Standardförbättringar	222 400	222 400
	<u>237 353</u>	<u>237 353</u>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	146	175
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	12 401	16 904
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	14	–
Övriga ränteintäkter	115	77
	<u>12 676</u>	<u>17 156</u>

**Not 8 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader för fastighetslån	201 138	234 550
Övriga finansiella kostnader	5 929	7 450
	<u>207 067</u>	<u>242 000</u>

**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	1 138 000	1 138 000
Mark	1 512 000	1 512 000
Standardförbättringar	6 973 000	6 973 000
Summa anskaffningsvärden	9 623 000	9 623 000

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	- 749 210	- 734 257
Standardförbättringar	-2 011 246	-1 788 846
	-2 760 456	-2 523 103

Årets avskrivning byggnader

- 14 953 - 14 953

Årets avskrivning standardförbättringar

- 222 400 - 222 400

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 997 809 -2 760 456

Restvärde enligt plan vid årets slut

6 625 191 6 862 544

Varav

Byggnader	373 837	388 790
Mark	1 512 000	1 512 000
Standardförbättringar	4 739 354	4 961 754

## Taxeringsvärden

bostäder

13 180 000 13 180 000

lokaler

23 000 23 000

Totalt taxeringsvärde

13 203 000 13 203 000

varav byggnader

9 423 000 9 423 000

**Not 10 Övriga fordringar**

Skattefordringar

13 074 25 417

Skattekonto

2 498 2 383

15 572 27 800

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter

1 349 1 689

Förutbetalda försäkringspremier

13 408 12 688

Förutbetald kabel-tv-avgift

2 826 4 170

Övriga förutbetalda kostnader

- 2 095

17 583 20 642



**Not 12 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen					1 000 000	750 000
	Typ	Saldo	* Ränta	Slutdatum		
	90 dagar	350 000	1,05	2015-01-08		
	90 dagar	250 000	0,75	2015-02-08		
	90 dagar	400 000	0,75	2015-03-08		

**Not 13 Kassa och bank**

Handkassa		2 379	—
Förvaltningskonto i Swedbank		189 235	218 472
		<u>191 614</u>	<u>218 472</u>

**Not 14 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	55 800	282 442	567 441	- 18 579
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut		—	—	
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 18 579	18 579
Avsättning till underhållsfond		180 000	- 180 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 43 475	43 475	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	—			
Årets resultat				234 882
Vid årets slut	55 800	418 967	412 337	234 882

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån		5 883 480	6 142 428
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)		- 172 000	- 258 948
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut		<u>5 711 480</u>	<u>5 883 480</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	4,97%	2014-10-30	86 948		86 948	
SWEDBANK HYPOTEK	1,84%	2015-02-28	264 000		48 000	216 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,68%	2021-08-25	1 080 000		30 000	1 050 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,73%	2019-04-25	1 743 000		84 000	1 659 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,25%	2018-09-27	868 480		10 000	858 480
SWEDBANK HYPOTEK	3,33%	2017-04-25	2 100 000			2 100 000
			<b>6 142 428</b>		<b>258 948</b>	<b>5 883 480</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 172 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 16 Leverantörsskulder**

Reskontraförda leverantörsskulder		30 600	4 128
		<u>30 600</u>	<u>4 128</u>

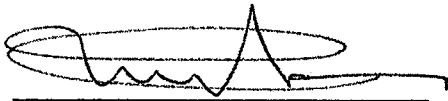
2014-12-31

2013-12-31

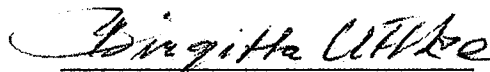
**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	6 613	–
Upplupna räntekostnader	11 292	17 060
Upplupna elkostnader	3 274	1 957
Upplupna värmekostnader	29 323	50 291
Upplupna kostnader för renhållning	3 862	3 863
Upplupna styrelsearvoden	33 300	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 622	1 810
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	76 718	123 927
	<u>167 004</u>	<u>198 908</u>

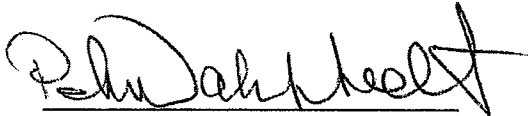
Åhus 2015-04-09



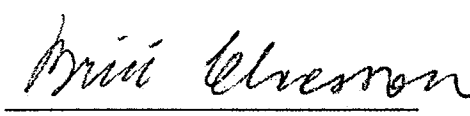
Christer Persson



Birgitta Uttke

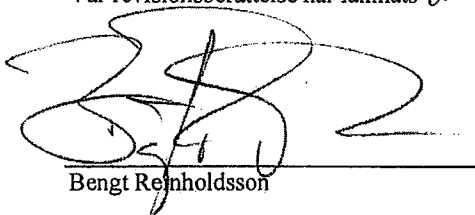


Peter Dahlstedt



Britt Claesson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-23



Bengt Reinholdsson

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Åkaren i Åhus, org.nr. 738200-2009

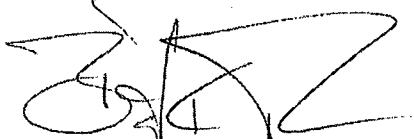
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Åkaren i Åhus för år 2014. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämnning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kristianstad 2015-04-23



Bengt Reinholdsson  
Auktoriserad redovisningskonsult/FAR

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Värdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **Arsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Arsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

# BRF ÅKAREN I ÅHUS

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF ÅKAREN I ÅHUS i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)