

**Riksbyggens  
Bostadsrättsförening  
Annorlunda i Borlänge**



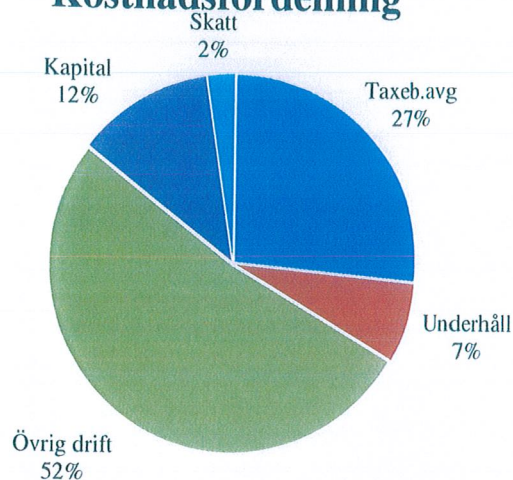
Org.nr. 782600-2177

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

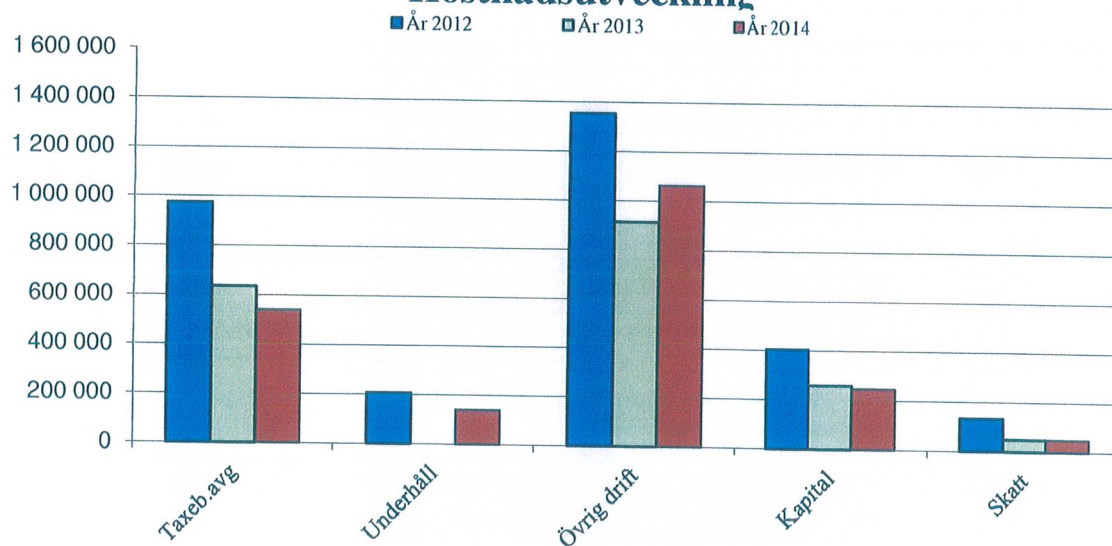
**2014-01-01—2014-12-31**

Året i sammandrag

## Kostnadsfördelning



## Kostnadsutveckling



För nedanstående diagram och tabell är det viktigt att ta i beaktande att räkenskapsåret som avslutades 2012 omfattade 18 månader.

### Nyckeltal

|  | 2014  | 2013  | 2012  |
|--|-------|-------|-------|
| Rörelseintäkter, tkr                   | 2 968 | 2 747 | 3 999 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 816   | 440   | 299   |
| Avgiftsnivå kr/kvm                     | 721   | 654   | 639   |
| Yttre fond kr/kvm                      | 774   | 727   | 650   |
| Lån kr/kvm                             | 1 753 | 1 825 | 1 895 |
| Soliditet %                            | 37    | 32    | 29    |
| Kassalikvidet i %                      | 274   | 287   | 204   |
| Genomsnittlig skuldränta i %           | 3,61  | 3,55  | 4,89  |

*M*

*6 @ B U K 2 IF*

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetens art och inriktning

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Annorlunda 1. På fastigheten har under 1958 uppförts hus med adress Nordanvägen 5-29 samt Västanvägen 22-48 och innehåller 62 lägenheter med bostadsrätter samt 14 bilplatser med motorvärmare och 32 garage.

|               | Antal | Yta (m2) |
|---------------|-------|----------|
| 1 rum och kök | 28    | 1 298,0  |
| 2 rum och kök | 13    | 828,5    |
| 3 rum och kök | 14    | 1 106,0  |
| 4 rum och kök | 7     | 665,0    |
|               | 62    | 3 897,5  |

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas Försäkringsbolag och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Dalarna.

Städningen har ombesörjts av RS Trading

Styrelsen gjorde den stadgeenliga besiktningen och hittade inga påtagliga anmärkningar.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2014 med 8 %.

Styrelsen har fastställt budgeten för 2015 och beslutat om att höja årsavgifterna med 8 % fr o m 1 januari 2015. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 779 kr/m<sup>2</sup>.

| I avgiften ingår: | Ja | Nej |
|-------------------|----|-----|
| Hushållsel        |    | X   |
| Vatten            | X  |     |
| Uppvärmning       | X  |     |
| Kabel-TV          | X  |     |
| Bredband          | X  |     |

### Medlemsantal

Under perioden har 9 (8) lägenhetsöverlåtelser skett.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 67 (67).

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2014. På stämman deltog 12 st medlemmar.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2014. På stämman deltog 12 st medlemmar.

### Styrelse

| Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning: |             | Till stämman |
|--|-------------|--------------|
| Johan Björnhager   | ordförande  | 2016         |
| Carl Zetterström   | sekreterare | 2015         |
| Conny Olsson   | ledamot     | 2016         |
| Ingrid Fredell   | ledamot     | 2015         |
| Tommy Olsson   | ledamot     | 2015         |

### Suppleanter

|                 |           |      |
|-----------------|-----------|------|
| Mats Gustafsson | suppleant | 2016 |
| Karin Stenvi    | suppleant | 2016 |
| Curt Olsson     | suppleant | 2015 |
| Per Berglund    | suppleant | 2015 |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Carl Zetterström, Ingrid Fredell och Tommy Olsson samt suppleanterna Curt Olsson och Per Berglund.

Styrelsen har under året hållit 14 (12) sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit hela styrelsen alternativt två ledamöter i förening.

### Revisorer

Revisor har varit KPMG.

### Valberedning

Valberedning har varit vakant.

### Förvaltare

Föreningen har ett avtal med HSB Dalarna där Åke Nilsson är kontaktperson.

### Studie- och fritidsansvarig

Föreningen har ingen studieansvarig.

### Ekonomi

2012 bytte föreningen från brutet räkenskapsår till kalenderår.

### Historik, underhåll

#### År

2006 – 2010

2011-2012

2013

#### Åtgärd

Fönsterbyte, säkerhetsdörrar samt takomläggning.

Byte termostater, värme- och vattenledning i kulvert

Upprättande av plan för förnygring och uppfräschning av vår utemiljö.

Plan för renovering/byte av avloppsledningarna. Under året har styrelsen arbetat fram underlag för denna investering."

Samtliga ventilationskanaler gåtts igenom.

Fortsatt genomgång av husets ledningar,

T

G O B J IF

### Årets underhåll 2014

Ombyggnad och renovering av cykelförråden och deras träfasader.

### Planerat underhåll

I föreningens underhållsplan finns vissa projekt som på grund av sin omfattning och kostnad ligger utanför planen. Dit hör t ex renovering av avloppsstammar, byte vattenledningar i lägenheterna (inkl byte ytskikt i badrum), elsystem och ventilation.

Styrelsen har från 2010 och framåt arbetat med att få fram något mått på investeringarnas storlek genom att successivt låta förprojektera de olika projekten. I vissa fall har styrelsen även begärt in en second opinion för säkerhets skull, då investeringarna drar så stora belopp.

**Stamrenovering:** det finns olika metoder för renovering av avloppsrör. En metod kan vara att relina ledningarna vilket kostar i storleksordningen 2,5 Mkr (prisläge 2012) med en beräknad livslängd på minst 15 år. Sedan behöver processen starta på nytt. Det kan vara så att det går att renovera stammarna två gånger, sedan blir antagligen den inre diametern på rören som renoverats för liten för att kunna transportera allt avloppsvatten från våra hus. Då kommer ett traditionellt stambyte att behöva göras.

**Traditionellt stambyte:** nya avloppsledningar dras inifrån lägenheterna och, antagligen, ända ut till anslutningen till kommunens avloppsledning. Riktighet för investeringskostnaden är 15 Mkr (prisläge 2013). Ett genomförande kan ligga 35 - 40 år fram i tiden men finansieringen behöver påbörjas redan nu.

**Elsystemet:** Ett utbyte och modernisering (3-fas) är nödvändigt. Kostar i storleksordningen 3,5 Mkr (prisläge 2010).

**Ventilation:** kan komma att bli nödvändigt att göra på sikt. Kostar i storleksordningen 6 Mkr (prisläge 2010).

De nödvändiga investeringarna kräver att föreningen börjar samla medel till investeringen. Att låna blir också nödvändigt och bankerna ställer idag krav på att föreningen visar sig beredd att ta sitt ansvar vad avser dessa typer av investeringar och anpassar avgiften så att det på sikt skapar ett överskott som kan nyttjas ihop med lånat kapital för att täcka kostnaderna för resp projekt.

Styrelsen har därför under 2013, i en första etapp, höjt avgiften med 4 % från 1/7 2013 och med 8 % från 1/1 2014. I samband med budgetarbetet för 2015 har styrelsen beslutat att höja avgiften med 8 % från 1/1 2015. Ytterligare höjningar lär inte kunna undvikas.

*Förslag till resultatdisposition*

*Yttre fond och balanserat resultat*

Fritt eget kapital vid årets början 450 480

Styrelsens behandling av yttre fond

|   |          |          |
|---|----------|----------|
| Avgår avsättning till yttre fond enligt fastställd underhållsplan | -308 000 |          |
| Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond    | 47 351   |          |
|   | -260 649 | -260 649 |

Balanserat resultat efter disposition av yttre fond 189 831

Årets resultat 815 533

Totalt att disponera 1 005 363

**Styrelsens förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att det samlade resultatet balanseras i ny räkning 1 005 363

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



| <b>Resultaträkning</b>   |       | <b>2014</b>       | <b>2013</b>       |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>   | Not 1 | <b>2 968 081</b>  | <b>2 747 048</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>  |       |                   |                   |
| Drift  | Not 2 | -1 288 205        | -1 262 793        |
| Planerat underhåll   | Not 3 | -47 351           | 0                 |
| Övriga externa kostnader                                       | Not 4 | -161 881          | -165 096          |
| Personalkostnader och arvoden                                  | Not 5 | -203 233          | -170 677          |
| Avskrivningar  |       | -207 339          | -454 560          |
| Summa rörelsekostnader   |       | <u>-1 908 010</u> | <u>-2 053 125</u> |
| <b>Rörelseresultat</b>   |       | <b>1 060 071</b>  | <b>693 923</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                                      |       |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                      | Not 6 | 2 944             | 5 225             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                     | Not 7 | -247 482          | -259 381          |
| Summa finansiella poster                                       |       | <u>-244 538</u>   | <u>-254 156</u>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster / före skatt</b>          |       | <b>815 533</b>    | <b>439 766</b>    |
| <b>Årets resultat</b>  |       | <b>815 533</b>    | <b>439 766</b>    |
| <b>Tilläggsupplysning</b>                                      |       |                   |                   |
| Årets resultat   |       | 815 533           | 439 766           |
| Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan               |       | -308 000          | -300 000          |
| Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond |       | 47 351            | 0                 |
| Årets överskott/underskott                                     |       | 554 884           | 139 766           |





| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2014-12-31</b> | <b>2013-12-31</b> |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | Not 8  | 9 379 791         | 8 953 616         |
| Pågående nyanläggningar och förskott         | Not 9  | 6 125             | 0                 |
|  |        | <u>9 385 916</u>  | <u>8 953 616</u>  |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |                   |                   |
| Långfristiga placeringar                     | Not 10 | 48 500            | 48 500            |
|  |        | <u>48 500</u>     | <u>48 500</u>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |        | <b>9 434 416</b>  | <b>9 002 116</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Aktuella skattefordringar                    |        | 9 064             | 9 054             |
| Övriga fordringar                            | Not 11 | 358               | 0                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 79 172            | 90 438            |
| Betaltjänstkonto HSB Dalarna                 |        | <u>2 132 406</u>  | <u>1 833 194</u>  |
|  |        | <u>2 220 999</u>  | <u>1 932 686</u>  |
| <i>Kassa och bank</i>                        | Not 13 | <u>131 513</u>    | <u>199 708</u>    |
|  |        | 131 513           | 199 708           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |        | <b>2 352 512</b>  | <b>2 132 393</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b>11 786 928</b> | <b>11 134 509</b> |





**Balansräkning** **2014-12-31** **2013-12-31**

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

Not 14

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

308 972

308 972

Yttre underhållsfond

3 094 054

2 833 405

3 403 026

3 142 377

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

189 831

10 713

Årets resultat

815 533

439 766

1 005 363

450 480

**Summa eget kapital**

**4 408 389**

**3 592 857**

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

6 552 550

6 833 066

6 552 550

6 833 066

*Kortfristiga skulder*

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Not 15

280 516

280 516

Leverantörsskulder

243 161

155 560

Övriga skulder

Not 16

29 045

22 538

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

273 267

249 973

825 989

708 587

**Summa skulder**

**7 378 539**

**7 541 653**

**Summa eget kapital och skulder**

**11 786 928**

**11 134 509**

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttaga pantar

8 147 000

8 147 000

Ställda pantar

8 147 000

8 147 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga



## **Tilläggsupplysningar**

---

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3 kapitel 35. Denna förening är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3 principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

### **Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 1,4%

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Liksom omföring från yttre fond avseende årets utförda underhåll.

### **Statlig inkomstskatt**

Från och med 2010 upphörde beskattning på kapitalintäkter hänförliga till föreningens fastighet. På eventuella andra finansiella intäkter kan beskattning ske.



| Noter   | 2014             | 2013             |
|---|------------------|------------------|
| <b>Not 1 Rörelseintäkter</b>                            |                  |                  |
| Årsavgifter   | 2 812 013        | 2 548 794        |
| Hyror   | 117 480          | 96 150           |
| Övriga intäkter   | 38 589           | 102 104          |
|   | <u>2 968 082</u> | <u>2 747 048</u> |
| Hyresbortfall   | -1               | 0                |
|   | <u>2 968 081</u> | <u>2 747 048</u> |
| <b>Not 2 Drift</b>                                      |                  |                  |
| Fastighetsskötsel, besiktningar mm                      | 222 763          | 206 012          |
| Löpande underhåll                                       | 204 669          | 94 546           |
| Taxebundna kostnader:                                   |                  |                  |
| El  | 56 014           | 58 111           |
| Uppvärmning   | 286 351          | 331 275          |
| Vatten  | 103 471          | 156 313          |
| Sophämtning   | 83 558           | 81 011           |
| Fastighetsavgift/skatt                                  | 49 851           | 49 851           |
| Förvaltningskostnader                                   | 124 296          | 114 331          |
| Övriga driftskostnader                                  | 157 233          | 171 342          |
|   | <u>1 288 205</u> | <u>1 262 793</u> |
| <b>Not 3 Planerat underhåll</b>                         |                  |                  |
| Utfört underhåll gemensamma utrymmen                    | 12 500           | 0                |
| Utfört underhåll installationer                         | 20 976           | 0                |
| Utfört underhåll huskropp utvändigt                     | 13 875           | 0                |
|   | <u>47 351</u>    | <u>0</u>         |
| <b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>                   |                  |                  |
| Hyra och leasing  | 35 616           | 34 809           |
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial        | 1 321            | 0                |
| Kontorsmaterial, tele, porto                            | 93 150           | 87 057           |
| Juridiska åtgärder, inkasso och förluster               | 13 683           | 1 750            |
| Extern revision   | 10 038           | 13 325           |
| Övriga externa kostnader                                | 8 073            | 28 155           |
|   | <u>161 881</u>   | <u>165 096</u>   |
| <b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>              |                  |                  |
| <b>Förtroendevalda</b>                                  |                  |                  |
| Styrelsearvode  | 16 000           | 8 000            |
| Mötesarvode   | 25 425           | 8 050            |
| Övriga ersättningar                                     | 134 625          | 126 375          |
|   | <u>176 050</u>   | <u>142 425</u>   |
| <b>Övriga anställda</b>                                 |                  |                  |
| Löner och ersättningar                                  | 1 040            | 3 809            |
| Pensionskostnader och förpliktelser                     | 450              | 450              |
|   | <u>1 490</u>     | <u>4 259</u>     |
| Sociala kostnader                                       | 25 693           | 23 993           |
| Föreningen har inga anställda.                          |                  |                  |
| <b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                  |                  |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Dalarna               | 2 944            | 5 206            |
|   | <u>2 944</u>     | <u>5 206</u>     |
| <b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                  |                  |
| Räntekostnader långfristiga skulder                     | 246 374          | 252 782          |
| Övriga finansiella kostnader                            | 1 108            | 6 599            |
|   | <u>247 482</u>   | <u>259 381</u>   |





| Noter   | 2014-12-31                    | 2013-12-31              |                        |                |
|---|-------------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| <b>Not 8 Byggnader och ombyggnader</b>                        |                               |                         |                        |                |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                          | 14 075 847                    | 14 075 847              |                        |                |
| Årets investeringar   | 633 514                       |                         |                        |                |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                      | 14 709 361                    | 14 075 847              |                        |                |
| Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader | -5 410 231                    | -4 955 671              |                        |                |
| Årets avskrivningar   | -207 339                      | -454 560                |                        |                |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                           | -5 617 570                    | -5 410 231              |                        |                |
| Ingående anskaffningsvärde mark                               | 288 000                       | 288 000                 |                        |                |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark                 | 288 000                       | 288 000                 |                        |                |
| <b>Bokfört värde</b>  | <b>9 379 791</b>              | <b>8 953 616</b>        |                        |                |
| <b>Taxeringsvärde</b>   |                               |                         |                        |                |
| Byggnad   | 11 605 000                    | 11 605 000              |                        |                |
| Mark  | 3 451 000                     | 3 451 000               |                        |                |
| <b>Taxeringsvärde totalt</b>                                  | <b>15 056 000</b>             | <b>15 056 000</b>       |                        |                |
| <b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>             |                               |                         |                        |                |
| Årets anskaffningar, asfalteringsprojekt                      | 6 125                         | 0                       |                        |                |
| <b>Not 10 Aktier, andelar och värdepapper</b>                 |                               |                         |                        |                |
| Andelar   | 3 500                         | 3 500                   |                        |                |
| Lgh nr 8 används som övernattningslägenhet                    | 45 000                        | 45 000                  |                        |                |
|   | <b>48 500</b>                 | <b>48 500</b>           |                        |                |
| <b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>                  |                               |                         |                        |                |
| Skattekonto   | 358                           | 0                       |                        |                |
| <b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>    |                               |                         |                        |                |
| Förutbetald fastighetsförsäkring                              | 64 014                        | 63 674                  |                        |                |
| Förutbetald bevakning   | 1 455                         | 1 362                   |                        |                |
| Förutbetald kabel-TV  | 13 703                        | 13 916                  |                        |                |
| Förutbetald anticimex   | 0                             | 11 483                  |                        |                |
| Specificera och dela upp beloppet om flera                    | 0                             | 0                       |                        |                |
|   | <b>79 172</b>                 | <b>90 435</b>           |                        |                |
| <b>Not 13 Kassa och Bank</b>                                  |                               |                         |                        |                |
| Bank  | <b>131 513</b>                | <b>199 708</b>          |                        |                |
| <b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>                      |                               |                         |                        |                |
|   | Insatser och<br>upplåtelseavg | Yttre<br>underhållsfond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång                                       | 308 972                       | 2 833 405               | 10 713                 | 439 766        |
| 2013 års vinstdisp enlig stämmobeslut                         |                               |                         | 439 766                | -439 766       |
| Årets omföring enligt styrelsebeslut                          |                               | 260 649                 | -260 649               |                |
| Årets resultat  |                               |                         |                        | 815 533        |
| Belopp vid årets slut   | <b>308 972</b>                | <b>3 094 054</b>        | <b>189 831</b>         | <b>815 533</b> |





| Noter         |   | 2014-12-31 | 2013-12-31 |              |                  |                  |
|---------------|---|------------|------------|--------------|------------------|------------------|
| <b>Not 15</b> | <b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>     |            |            |              |                  |                  |
|               | Låneinstitut  | Räntesats  | Konv.datum | Kapitalskuld | Kapitalskuld     |                  |
|               | Stadshypotek  | 694384     | 2,06%      | 2017-09-01   | 1 050 335        | 1 072 803        |
|               | Stadshypotek  | 618870     | 3,01%      | 2016-03-30   | 1 208 746        | 1 260 182        |
|               | Stadshypotek  | -530838    | 4,54%      | 2016-06-01   | 1 237 500        | 1 312 500        |
|               | Stadshypotek  | 639646     | 3,82%      | 2017-09-01   | 1 956 485        | 2 028 097        |
|               | Stadshypotek  | 599283     | 3,01%      | 2015-10-30   | 1 380 000        | 1 440 000        |
|               |   |            |            |              | 6 833 066        | 7 113 582        |
|               | Kortfristig del av långfristig skuld                |            |            |              | 280 516          | 280 516          |
|               | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del      |            |            |              | <b>6 552 550</b> | <b>6 833 066</b> |
| <b>Not 16</b> | <b>Övriga kortfristiga skulder</b>                  |            |            |              |                  |                  |
|               | Källskatt   |            |            |              | 26 016           | 22 502           |
|               | Övriga kortfristiga skulder                         |            |            |              | 3 029            | 0                |
|               | Skattekonto   |            |            |              | 0                | 36               |
|               |   |            |            |              | <b>29 045</b>    | <b>22 538</b>    |
| <b>Not 17</b> | <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |            |            |              |                  |                  |
|               | Upplupna arbetsgivaravgifter                        |            |            |              | 14 508           | 11 963           |
|               | Förutbetalda hyror och avgifter                     |            |            |              | 237 595          | 203 359          |
|               | Upplupna räntekostnader                             |            |            |              | 21 164           | 23 441           |
|               | Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            |            |              | 0                | 11 210           |
|               |   |            |            |              | <b>273 267</b>   | <b>249 973</b>   |

*m*

*G 0 4 3 IF*


Borlänge den 28/04 2015

  
Carl Zetterström

  
Conny Olsson

  
Ingrid Fredell

  
Johan Björnhager

  
Tommy Olsson  
Suppl. Mats Gustavsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 4/5-2015

  
Torbjörn Sjöström  
Auktoriserad revisor, KPMG



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens BRF Annorlunda i Borlänge, org. nr 782600-2177

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens BRF Annorlunda i Borlänge för år 2014.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggens BRF Annorlunda i Borlänges finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens BRF Annorlunda i Borlänge för år 2014.

#### *Styrelsens ansvar*

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Borlänge den 4 maj 2015



Torbjörn Sjöström  
Auktoriserad revisor

# ORDLISTA

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

**BALANSRÄKNINGEN (BR)** visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN** är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

**INRE UNDERHÅLLSFOND** är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

**KASSALIKVIDITET** visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan likvida tillgångar och kortfristiga skulder. God likviditet är över 120 %.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

**RESULTATRÄKNINGEN (RR)** visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/ytte fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

**SOLIDITET** visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde.

**STÄLLDA PANTER** avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

**YTTRE FONDEN** är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.