
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
BÄLTAREN 3-4 I
BORLÄNGE
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 782600-0528

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 lämnas 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 överlätas 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 folkrorelseföretag 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7

Revisionsberättelse

Nyckeltal och diagram	Bilaga 1
Förteckning inventarier och installationer	Bilaga 2
Standardförbättringar	Bilaga 3

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för
BOSTADSRÄTTSFÖRENING
BÄLTAREN 3-4 I BORLÄNGE får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 Inkomstskattelagen (IL). Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Bältaren 3 och 4 i Borlänge kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 24 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1947. Fastighetens adress är Grådavägen 18, 20, 22 och 24 i Borlänge.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok
8	16

Dessutom tillkommer:

P-platser
20

Total tomtarea:	3 693 m ²
Total bostadsarea:	1 264 m ²

Årets taxeringsvärde	4 382 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	4 382 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 jan 2014 då den höjdes med 1,92%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning med 3% fr o m 1 juli 2015. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 588 kr/m²/år.

Underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 12 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningen har ingen skriftligt underhållsplan.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Fönstermålning	2013

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Com Hem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2014-05-17 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Kim Hallström	Ordförande	Stämman
Magnus Premberg	Ledamot	Stämman
Vlora Krasniqi	Kassör	Stämman

Styrelsesuppleanter

Björn Tanered	Stämman
Christer Södergren	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Malin Hedman	Föreningsrevisor	Stämman
--------------	------------------	---------

Valberedning

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 147 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 296 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.

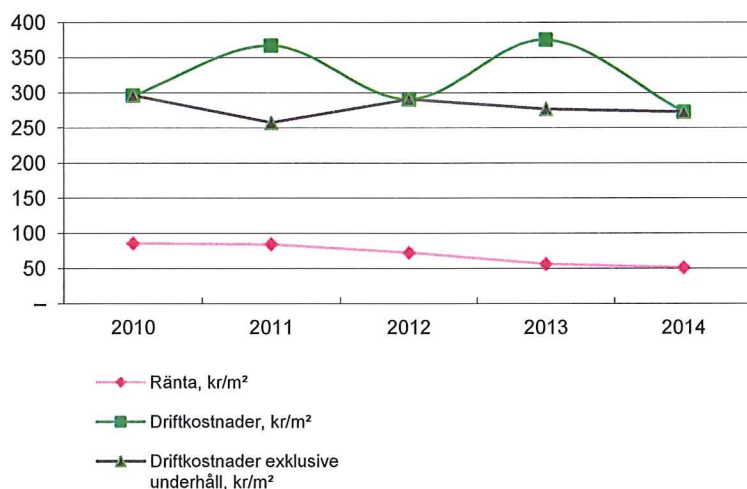
Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår 29 personer (föregående år 29).

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	749	735	734	701	715
Resultat efter finansiella poster	148	8	94	- 54	27
Resultat före avskrivningar	296	144	231	83	166
Balansomslutning	2 989	2 901	2 953	2 903	3 042
Soliditet	23%	18%	17%	14%	15%
Likviditet	441%	413%	413%	383%	371%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	587	576	576	549	549
Driftkostnader, kr/m²	272	375	291	367	296
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	272	277	291	257	296
Ränta, kr/m²	51	56	72	84	86
Underhållsfond, kr/m²	361	379	300	392	311
Lån, kr/m²	1 646	1 709	1 769	1 829	1 890

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	33 525
Årets resultat före fondförändring	148 491
Summa överskott	182 016

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond utöver stadgarna	-100 000
Att balansera i ny räkning	82 016

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
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	749 132	734 770
Övriga rörelseintäkter		—	—
Summa rörelseintäkter		749 132	734 770
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	- 344 429	- 474 569
Fastighetsadministration	3	- 44 236	- 51 620
Personalkostnader	4	- 10 333	- 9 883
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	- 147 483	- 136 062
Summa rörelsekostnader		- 546 481	- 672 134
Rörelseresultat		202 651	62 636
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	6	10 254	16 660
Räntekostnader för fastighetslån		- 64 414	- 70 863
Summa finansiella poster		- 54 160	- 54 203
Resultat efter finansiella poster		148 491	8 433
Årets resultat		148 491	8 433

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	1 488 771	1 605 343
Inventarier, verktyg och installationer	8	117 421	71 136
Summa materiella anläggningstillgångar		1 606 192	1 676 479
Summa anläggningstillgångar		1 606 192	1 676 479
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	5 341	5 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	43 392	42 934
Summa kortfristiga fordringar		48 733	48 237
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	850 000	750 000
Summa kortfristiga placeringar		850 000	750 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	483 748	426 661
Summa kassa och bank		483 748	426 661
Summa omsättningstillgångar		1 382 481	1 224 898
SUMMA TILLGÅNGAR		2 988 673	2 901 377

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 140	32 140
Reservfond		3 800	3 800
Fond för yttre underhåll		456 152	479 246
Summa bundet eget kapital		492 092	515 186
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		33 525	342
Årets resultat		148 491	8 433
Summa fritt eget kapital		182 016	8 775
Summa eget kapital		674 107	523 961
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	2 000 780	2 080 644
Summa långfristiga skulder		2 000 780	2 080 644
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	79 860	79 856
Leverantörsskulder		63 887	56 903
Medlemmarnas reparationsfonder		52 376	51 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	117 663	108 892
Summa kortfristiga skulder		313 786	296 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 988 673	2 901 377
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		3 064 400	3 064 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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 192 277 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
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad 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		2025
Fönsterbyte	Helt avskrivet		2006
Badrumsombyggnad	Linjär	29	2027
Markiser	Linjär	8	2017
Inventarier	Linjär	8	

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	741 984	727 872
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 3 552	- 3 552
Hyror, p-platser	12 000	11 950
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 300	- 1 500
	749 132	734 770

Not 2 Driftkostnader

Reparationer	11 793	3 094
Avsättning underhållsfond enl stadgar	1 656	1 656
Underhåll	—	124 750
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	13 146	13 174
Försäkringspremier	18 973	18 973
Kabel-TV	30 748	30 088
Fastighetsskötsel	21 876	21 480
Förbrukningsmateriel	3 415	8 779
Vatten	39 746	39 337
El	69 600	71 514
Uppvärmning inkl värmeservice	112 599	123 894
Sophantering	20 877	17 831
	344 429	474 569

Not 3 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	41 344	45 388
Övriga förvaltningskostnader	2 892	6 232
	44 236	51 620

Not 4 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	6 999	6 999
Föreningsvald revisor	999	999
Summa	7 998	7 998
Sociala kostnader	2 335	1 885
	10 333	9 883

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	16 833	15 061
Standardförbättringar	99 739	99 739
Inventarier och verktyg	15 536	5 887
Installationer	15 375	15 375
	<u>147 483</u>	<u>136 062</u>

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	365	288
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	9 819	16 365
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	32	–
Övriga ränteintäkter	38	7
	<u>10 254</u>	<u>16 660</u>

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	551 860	551 860
Standardförbättringar	3 173 326	3 173 326
Summa anskaffningsvärden	<u>3 725 186</u>	<u>3 725 186</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 349 860	- 334 799
Standardförbättringar	-1 769 983	-1 670 244
	<u>-2 119 843</u>	<u>-2 005 043</u>
Årets avskrivning byggnader	- 16 833	- 15 061
Årets avskrivning standardförbättringar	- 99 739	- 99 739
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 236 415</u>	<u>-2 119 843</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>1 488 771</u>	<u>1 605 343</u>
Varav		
Byggnader	185 167	202 000
Standardförbättringar	1 303 604	1 403 343
Taxeringsvärden		
bostäder	<u>4 382 000</u>	<u>4 382 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>4 382 000</u>	<u>4 382 000</u>
varav byggnader	<u>3 432 000</u>	<u>3 432 000</u>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg	105 883	100 883
Kabel-TV	77 497	77 497
Markiser	123 000	123 000
	<u>306 380</u>	<u>301 380</u>

Årets anskaffningar

Inventarier och verktyg	77 196	5 000
-------------------------	--------	-------

Summa anskaffningsvärden

<u>383 576</u>	<u>306 380</u>
----------------	----------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	- 96 247	- 90 360
Kabel-TV	- 77 497	- 77 497
Markiser	- 61 500	- 46 125
	<u>- 235 244</u>	<u>- 213 982</u>

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	- 15 536	- 5 887
Markiser	- 15 375	- 15 375
	<u>- 30 911</u>	<u>- 21 262</u>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

<u>- 266 155</u>	<u>- 235 244</u>
------------------	------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

<u>117 421</u>	<u>71 136</u>
----------------	---------------

Varav

Inventarier och verktyg	71 296	9 636
Installationer	46 125	61 500

Not 9 Övriga fordringar

Skattefordringar	3 508	3 508
Skattekonto	1 833	1 795
	<u>5 341</u>	<u>5 303</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	214	469
Förutbetalda försäkringspremier	19 163	18 973
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 237	15 805
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 778	7 687
	<u>43 392</u>	<u>42 934</u>

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					850 000	750 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	100 000	0,70	9999-12-31		
	30 dagar	100 000	0,70	9999-12-31		
	30 dagar	100 000	0,70	2015-01-04		
	30 dagar	550 000	0,70	2015-01-17		
					850 000	750 000

Not 12 Kassa och bank

Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	76 635	76 635
Förvaltningskonto i Swedbank	404 113	347 026
	483 748	426 661

Not 13 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Reservfond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	32 140	3 800	479 246	342	8 433
Avsättning till underhållsfond enl stadgar			1 656	—	
Disposition enl årsstämmobeslut			—	8 433	- 8 433
Avsättning till underhållsfond enl årsstämma			100 000	- 100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 124 750	124 750	
Årets resultat					148 491
Vid årets slut	32 140	3 800	456 152	33 525	148 491

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	2 080 640	2 160 500
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 79 860	- 79 856
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	2 000 780	2 080 644

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	2,61%	2016-04-30	781 938		15 796	766 142
STADSHYPOTEK AB	1,52%	2016-12-01	566 008		29 792	536 216
STADSHYPOTEK AB	2,36%	2017-09-30	105 300		11 700	93 600
STADSHYPOTEK AB	3,90%	2015-12-01	707 254		22 572	684 682
			2 160 500		79 860	2 080 640

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 79 860 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 319 440 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 1 681 340 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

2014-12-31

2013-12-31

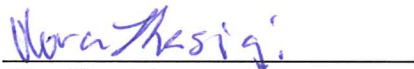
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	3 770	1 885
Upplupna räntekostnader	8 992	11 058
Upplupna elkostnader	7 152	6 598
Upplupna vattenavgifter	3 425	6 542
Upplupna värmekostnader	16 183	14 460
Upplupna kostnader för renhållning	1 640	2 881
Upplupna revisionsarvoden	1 998	999
Upplupna styrelsearvoden	13 998	6 999
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 575	533
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	58 930	56 937
	<u>117 663</u>	<u>108 892</u>

Borlänge 2015-04-20


 Kim Hallström


 Magnus Premberg


 Vlora Krasniqi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015- 04-29


 Malin Hedman
 Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Jag, Malin Hedman, är av Bostadsrättsföreningen Bältaren 3-4 i Borlänge vald lekmannarevisor. För räkenskapsåret 2014 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper genom stickprov, styrelsens förvaltning genom att läsa styrelseprotokoll och följa upp fattade styrelsebeslut.

Årsredovisningen synes för mig riktig och visar en rimlig ekonomisk ställning och resultat.

Vid revisionen har jag ej funnit något som ger anledning till anmärkning

Jag rekommenderar härmed föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningen, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition, samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Borlänge 2015-04- 29

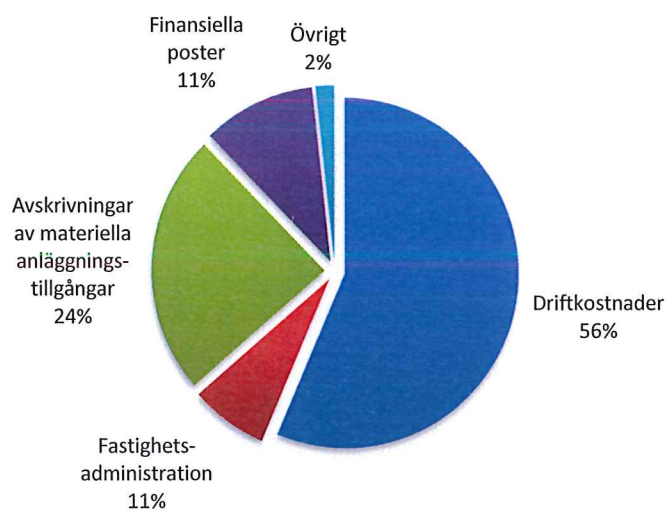


Malin Hedman

Nyckeltal

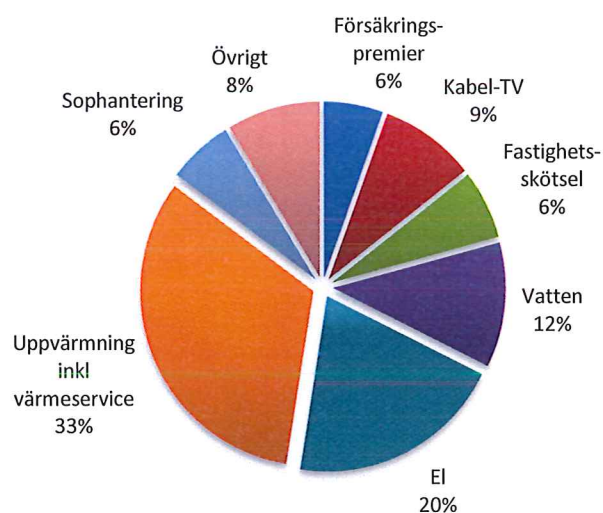
Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	344 429	474 569
Fastighetsadministration	44 236	51 620
Personalkostnader	10 333	9 883
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	147 483	136 062
Finansiella poster	64 414	70 863
Summa kostnader	610 895	742 997



Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	11 793	3 094
Avsättning underhållsfond enl stadgar	1 656	1 656
Underhåll	0	124 750
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	13 146	13 174
Försäkringspremier	18 973	18 973
Kabel-TV	30 748	30 088
Fastighetsskötsel	21 876	21 480
Förbrukningsmateriel	3 415	8 779
Vatten	39 746	39 337
El	69 600	71 514
Uppvärmning inkl värmeservice	112 599	123 894
Sophantering	20 877	17 831
Summa driftkostnader	344 429	474 569



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2014	2013
	1264	1264
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	9	2
Avsättning underhållsfond enl stadgar	1	1
Underhåll	0	99
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	10	10
Försäkringspremier	15	15
Kabel-TV	24	24
Fastighetsskötsel	17	17
Förbrukningsmateriel	3	7
Vatten	31	31
El	55	57
Uppvärmning inkl värmeservice	89	98
Sophantering	17	14
Summa driftkostnader	272	375

Inventarieförteckning per 2014-12-31

Avskrivningstid 8 år

	Ansk år	Ansk värde	Årets avskr	Ack avskr	Bokf värde
Inventarier 900101	1990	2707	0	2 707	0
Tvättmaskin	1991	21375	0	21 375	0
Centrifug	1995	21000	0	21 000	0
Klippo Comet	2000	5 600	0	5 600	0
Klippo ny motor	2001	3 800	0	3 800	0
Honda 431	2001	4 300	0	4 300	0
Tvättmaskin Elektrolux/W	2007	42 101	5 261	42 101	0
Stockbord	2013	5 000	625	1 250	3 750
Tvättmaskin Miele	2014	40 996	5 125	5 125	35 871
Avfuktare Teenexa	2014	36 200	4 525	4 525	31 675
Summa		183 079	15 536	111 783	71 296

Installationer

Avskrivningstid 8 år

	Ansk år	Ansk värde	Årets avskr	Ack avskr	Bokf värde
Kabel-TV		77 497	0	77 497	0
Markiser	2010	123 000	15 375	76 875	46 125
Summa		200 497	15 375	154 372	46 125

Standardförbättringar per 2014-12-31

Åtgärd	Anskaffnings- värde	Årets avskr	Ack avskr	Bokf värde
Fönsterbyte	323 636	0	323 636	0
Ombyggnad badrum	2 849 690	99 739	1 546 086	1 303 604
Summa	3 173 326	99 739	1 869 722	1 303 604

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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.

Årsavgift

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.

Årsredovisning

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

BRF BÄLTAREN 3-4 I BORLÄNGE

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BÄLTAREN 3-4 I BORLÄNGE 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