

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Alpvägen**

769601-8196

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Alpvägen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Utöver den lagstadgade informationen i förvaltningsberättelsen nedan har styrelsen upprättat en separat informationskrift, "Verksamhetsberättelse", ämnad att ge fördjupad information om föreningen, föreningens fastighet och föreningens ekonomi till medlemmar och andra intressenter.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

#### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Nyttjandeperioden för föreningens byggnad har justerats ned från 200 till 100 år vilket har påverkat föreningens bokförda avskrivningskostnader negativt. Detta efter den senaste tidens ökade fokus på avskrivningar i bostadsrättsföreningar i samband med nya redovisningsregelverk.

### Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 43 medlemmar. Under året har 9 lägenheter bytt ägare och 10 medlemmar har därav beviljats utträde och 13 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 46 medlemmar.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	1 325	1 361	1 369	1 292
Resultat efter finansiella poster	-777	-40	50	-16
Soliditet (%)	26	30	30	30

10

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 176 101
årets förlust	-812 267
	<b>-2 988 368</b>

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll enligt stadgar	52 800
---	--------

Nyttjas från fond för yttre underhåll	-334 584
---------------------------------------	----------

i ny räkning överföres	-2 706 584
------------------------	------------

	<b>-2 988 368</b>
--	-------------------

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		1 325 318	1 360 758
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>1</b>	<b>1 325 318</b>	<b>1 360 758</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
	2, 3, 4,		
Drifts- och underhållskostnader	5	-1 404 985	-740 726
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-134 907	-108 053
Personalkostnader	7	-32 855	-64 600
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	-182 754	-111 146
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 755 501</b>	<b>-1 024 525</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-430 183</b>	<b>336 233</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		23	380
Räntekostnader		-382 107	-376 354
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-382 084</b>	<b>-375 974</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-812 267</b>	<b>-39 741</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-812 267</b>	<b>-39 741</b>

15

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	9	15 648 411	15 791 627
Inventarier, verktyg och installationer	10	76 336	115 874
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 724 747</b>	<b>15 907 501</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 724 747</b>	<b>15 907 501</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Avgift och hyresfordran	11	255 269	263 059
Övriga fordringar		2 506	2 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 839	16 011
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>278 614</b>	<b>281 386</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		412 135	382 116
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>690 749</b>	<b>663 502</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 415 496</b>	<b>16 571 003</b>

*1/10*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 717 216	6 717 216
Fond för yttre underhåll		281 784	228 984
Kapitaltillskott		186 500	186 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 185 500</b>	<b>7 132 700</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 176 101	-2 083 560
Årets resultat		-812 267	-39 741
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 988 368</b>	<b>-2 123 301</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 197 132</b>	<b>5 009 399</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	13		
Övriga skulder till kreditinstitut	14, 15	11 600 000	10 850 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		83 265	73 530
Skatteskulder		82 518	87 550
Övriga skulder		6 624	13 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	445 957	536 740
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>618 364</b>	<b>711 604</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 415 496</b>	<b>16 571 003</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>	15		
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		14 500 000	14 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>14 500 000</b>	<b>14 500 000</b>
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga	Inga

10

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

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.

### Noter

#### Not 1 Rörelseintäkter

	2014	2013
Årsavgifter	1 136 167	1 135 549
Hyror lokaler	7 500	30 000
Hyror parkering/garage	60 700	41 000
Kommunikation (TV, Tele, IT)	36 312	51 606
Elintäkter	61 753	67 798
Övriga intäkter	6 008	13 032
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	16 879	21 774
	<b>1 325 319</b>	<b>1 360 759</b>

#### Not 2 Fastighetsskötsel

	2014	2013
Fastighetssköts entreprenad	14 700	14 175
Fastighetsskötsel enligt beställning	10 042	2 260
Städning, entreprenad	9 626	0
Fastighetsskötsel gård	12 320	14 225
Snöröjning	0	764
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier fastighet	13 500	13 832
Övriga kostnader fastighetsskötsel	19 162	13 292
OVK ( Obligatorisk Ventilations Kontroll)	0	87 038
	<b>79 350</b>	<b>145 586</b>

### Not 3 Reparationer

	2014	2013
Reparation byggnad	0	2 298
Reparation tvättstuga	24 650	4 612
Reparation VVS	21 850	0
Reparation portar och lås	0	4 119
Reparation ventilation	0	22 441
Vattenskada	0	2 000
Konsultarvode reparation och underhåll	0	9 125
Reparation bostäder	0	5 440
	<b>46 500</b>	<b>50 035</b>

### Not 4 Periodiskt underhåll

	2014	2013
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	669 748	0
Periodiskt underhåll värmeanläggning	62 353	0
Periodiskt underhåll fönster	62 500	0
Periodiskt underhåll tvättstuga	7 326	0
Periodiskt underhåll tak	0	23 688
Periodiskt underhåll hiss		8 881
	<b>801 927</b>	<b>32 569</b>

### Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2014	2013
Fastighetsel	321 693	332 537
Vattenkostnader	21 666	22 015
Sophämtning, sopsug, grovsopor	19 532	17 776
Försäkring	41 843	38 249
Kommunikation (TV, Tele, IT)	31 096	60 819
Fastighetsskatt	41 378	41 140
	<b>477 208</b>	<b>512 536</b>

15



### Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2014	2013
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	48 052	48 052
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning utöver avtal	11 891	9 625
Revisionsarvoden (extern revisor)	18 125	20 750
Bankkostnader	2 431	2 954
Trivselkostnader	711	832
Övriga förvaltningskostnader	1 818	4 066
Ersättning lokalhyresgäst vid förtida lösen av kontrakt	35 000	0
Pant/överlåtelse (motsvaras av intäkt)	16 879	21 774
	<b>134 907</b>	<b>108 053</b>

### Not 7 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvoden (fg år inkl upplupna arvoden 2012)	25 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	7 855	14 600
	<b>32 855</b>	<b>64 600</b>

### Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden utan hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 %
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 %
Inventarier och installationer	10 %

### Not 9 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 779 000	16 779 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 779 000</b>	<b>16 779 000</b>
Ingående avskrivningar	-987 373	-915 765
Årets avskrivningar	-143 216	-71 608
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 130 589</b>	<b>-987 373</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 648 411</b>	<b>15 791 627</b>
Taxeringsvärden byggnader	10 600 000	10 600 000
Taxeringsvärden mark	7 000 000	7 000 000
	<b>17 600 000</b>	<b>17 600 000</b>
Bokfört värde mark	2 682 857	2 682 857
	<b>2 682 857</b>	<b>2 682 857</b>

### Not 10 Maskiner, inventarier och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	395 375	395 375
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>395 375</b>	<b>395 375</b>
Ingående avskrivningar	-279 501	-239 963
Årets avskrivningar	-39 537	-39 538
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-319 038</b>	<b>-279 501</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>76 337</b>	<b>115 874</b>

### Not 11 Avgift och hyresfordran

	2014-12-31	2013-12-31
Förskottsavisering KV1	325 494	329 766
Förskottsinbetalningar	-76 666	-80 832
Obetalda avier förfallna perioder	6 441	14 125
	<b>255 269</b>	<b>263 059</b>

1/5

### Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Kapital tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 717 216	228 984	186 500	-2 083 560	-39 741
Disposition av föregående års resultat:		52 800		-92 541	39 741
Årets resultat					-812 267
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 717 216</b>	<b>281 784</b>	<b>186 500</b>	<b>-2 176 101</b>	<b>-812 267</b>

### Not 13 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Stadshypotek AB	11 600 000	10 850 000
	<b>11 600 000</b>	<b>10 850 000</b>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	1,93	90-dagar	500 000	0
Stadshypotek	3,49	2015-09-01	4 550 000	4 550 000
Stadshypotek	3,40	2017-12-01	6 300 000	6 300 000
Stadshypotek	1,97	90-dagar	250 000	0
			<b>11 600 000</b>	<b>10 850 000</b>

### Not 15 Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	11 600 000	10 850 000
	<b>11 600 000</b>	<b>10 850 000</b>

*1/30*

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda avgifter och avgiftsintäkter	325 494	329 813
Upplupna räntekostnader	32 315	31 083
Upplupna styrelsearvoden beslutade ej uttagna	19 165	57 481
Upplupna OVK kostnader	0	83 691
Övriga upplupna kostnader	68 982	34 672
	<b>445 956</b>	<b>536 740</b>

Bromma 2015-04-13



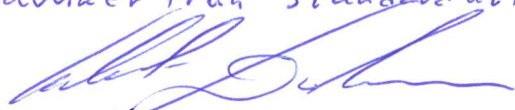
Masoud Almasian

*Christofer Norrlin*  
Christofer Norrlin



Sven-Olov Granberg

Min revisionsberättelse har lämnats *den 28 maj 2015* och *den*  
*avviker från standardutformningen.*



Robert Dohrman  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Alpvägen**

Org.nr 769601-8196

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Alpvägen för räkenskapsåret 2014.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

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

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och 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 föreningens finansiella ställning per den 2014-12-31 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 Brf Alpvägen för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

### ***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 revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Anmärkning***

Skatter och avgifter har inte redovisats och inbetalats i rätt tid enligt skatteförfarandelagen.

Stockholm den 28 maj 2015

Robert Dohrman  
Auktoriserad revisor

# Verksamhetsberättelse 2014

Informationen i detta dokument ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen och är därmed inte granskad av föreningens revisor.

## Innehåll

Styrelsen informerar om fastigheten	sid 2
Styrelsen informerar om föreningen	sid 3
Styrelsen informerar om ekonomin	sid 4

## Året i korthet

Under 2014 har föreningen renoverat och fräschat till hela trapphuset. Arbetet har resulterat i nytt linoleumgolv, nymålade väggar, nya lamparmaturer och nya element. Merparten av fönstren i korridoren har även bytts ut.

# Styrelsen informerar om fastigheten

## Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen LINABERG 16 och byggår 1975, belägen i Bromma inom Stockholms stad, med adress Alpvägen 10 förvärvades 1996. På fastigheten finns ett flerbostadshus innehållande 34 lägenheter, varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 1 200 kvm, varav boytan uppgår till 1 175 kvm och lokalytan till 25 kvm. Markytan uppgår till 2 090 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 34 lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok
30 st	2 st	2 st

## Lokaler

Lokalen är belägen i källarplan bredvid tvättstugan.

## Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

## Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada AB. Den löpande fastighetsskötseln har ombesörjts av POS Fastighetsvård AB. Utöver detta har den tekniska fastighetsförvaltningen skötts av styrelsen.

## Genomförda åtgärder under året

Trapphusreovering.

## Planerade åtgärder/underhåll

Taket är i behov av reovering och styrelsen tar in offerter för detta. Arbetet planeras till 2015/2016. Även införskaffa ny varmvattenberedare.

## Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<b>År</b>	<b>Åtgärd</b>
2014	Trapphusreovering
2013	Ommålning av plåttak entrén
2013	OVK genomfört
2012	Stampolning
2009	Fönsterreovering
2006	Byte av maskiner i tvättstugan



# Styrelsen informerar om föreningen

## Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-11-12. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 1996-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2009-10-06.

## Styrelse

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Masoud Almasian	Ordförande
Sven-Olov Granberg	Ledamot
Christofer Norrlin	Ledamot
Jeanette Karlsson Lilja	Ledamot(avgått 1 mars 2015)

Niklas Uddenberg	Suppleant
Victor Palmqvist	Suppleant

## Revisorer

Robert Dohrman	Auktoriserad revisor, Dohrman, Revision AB
----------------	--

## Valberedning

Jonas Hansson	Sammanställande
Oscar Sjögren	

## Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 10 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte i anslutning till stämman som hölls 2014-06-15.

## Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 9 Överlåtelse ägt rum.

## Andrahandsuthyrningar

4st andrahandsuthyrning har beviljats under året. Vi har nu 5st andrahands uthyrningar totalt.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa lagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte har möjlighet att bo i lägenheten. Nyttjande rätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand.

# Styrelsen informerar om ekonomin

## Årsavgifter

Årsavgifterna förändrades senast 2013-01-01 genom en höjning med 5 procent.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för sin andel av föreningens kostnader och stadgeenliga avsättningar till fond för yttre underhåll. Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas insatser.

## Underhåll

Föreningen planerar närmast en renovering av yttertaket under 2015, kostnad på uppskattningsvis 500 tusen, detta kommer finansieras med lån.

## Finansiering

Föreningens reserver är negativa och det finns därmed inga sparade reserver för underhåll, se tabell nyckeltal nedan. Föreningens intäkter idag täcker sannolikt inte årligt slitage och generar därmed sannolikt inte tillräckliga reserver för planerat framtida underhåll. När större underhåll skall genomföras kommer pengarna behöva lånas, eller tas in från medlemmar i form av kapitaltillskott om full belåning i bank inte skulle medges. Föreningen har idag en relativt hög belåningsgrad, se tabell nyckeltal nedan.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter, d v s avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för framtida underhåll.
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

## Belåning

Föreningens lån vid förvärvet av fastigheten uppgick till 109 % av taxeringsvärdet vid tidpunkten. För aktuell belåningsgrad se tabellen med nyckeltal nedan. Belåningsgraden förändras dels vid amorteringar och dels vid ökningar av taxeringsvärdet.

## Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 17 600 000 kr, varav markvärde 7 000 000 kr och byggnaderna 10 600 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

## Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2014 har varit 1 217 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

## Nyckeltal

	2014	2013	2012	2011
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	967	966	935	929
Totala intäkter kr/kvm byggnadsyta	1 104	1 134	1 140	1 077
Drift och förvaltning kr/kvm byggnadsyta	667	680	655	653
Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta	9 872	9 234	9 530	9 530
Belåningsgrad % (skuld/tax-värde)	66	62	87	87
Avskrivningar kr/kvm byggnadsyta	152	93	91	92
Avsättning underhållsfond kr/kvm byggnadsyta	44	44	32	32
Underhållsöverskott kr/kvm byggnadsyta	92	87	133	78
Totala underhållsreserver i tkr	-1 576	-907	-939	-1 059

(Bostadsrättsyta 1 175 kvm, lokalyta 25 kvm samt byggnadsyta 1 200 kvm)

## Nyckeltalsdefinitioner

### *Totala intäkter kr/kvm byggnadsyta*

Anger föreningens totala intäkter per kvadratmeter av den totala byggnadsytan. Intäkterna skall dels täcka de årliga utgifterna och bör dels täcka de beräknade kostnaderna för årets slitage på fastigheten och på så sätt generera reserver för framtida underhåll.

### *Drift och förvaltningskostnader kr/kvm byggnadsyta*

Anger föreningens utgifter för löpande verksamheten per kvm, alltså ej med periodiskt underhåll och avskrivningar.

### *Belåningsgrad % (skuld/tax-värde)*

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett relaterat marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75 % av ett marknadsvärde)

### *Avskrivningar kr/kvm byggnadsyta*

Avskrivningar är en kostnad som inte genererar en utbetalning. Förutsatt att föreningens resultat täcker avskrivningarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser avskrivningarna skapar för framtida underhåll.

### *Avsättning underhållsfond kr/kvm byggnadsyta*

Förutsatt att föreningens resultat är positivt och täcker avsättningen till underhållsfond enligt stadgarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser underhållsfonden skapar för framtida underhåll.

### *Underhållsöverskott kr/kvm byggnadsyta*

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även täcker kostnaden för årets slitage i form av kommande underhållskostnader. Årets resultat exkl. avskrivningar och periodiskt underhåll

### *Totala underhållsreserver i tkr*

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fyra reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt.

**Bromma den 4/6-2015**

**Styrelsen**