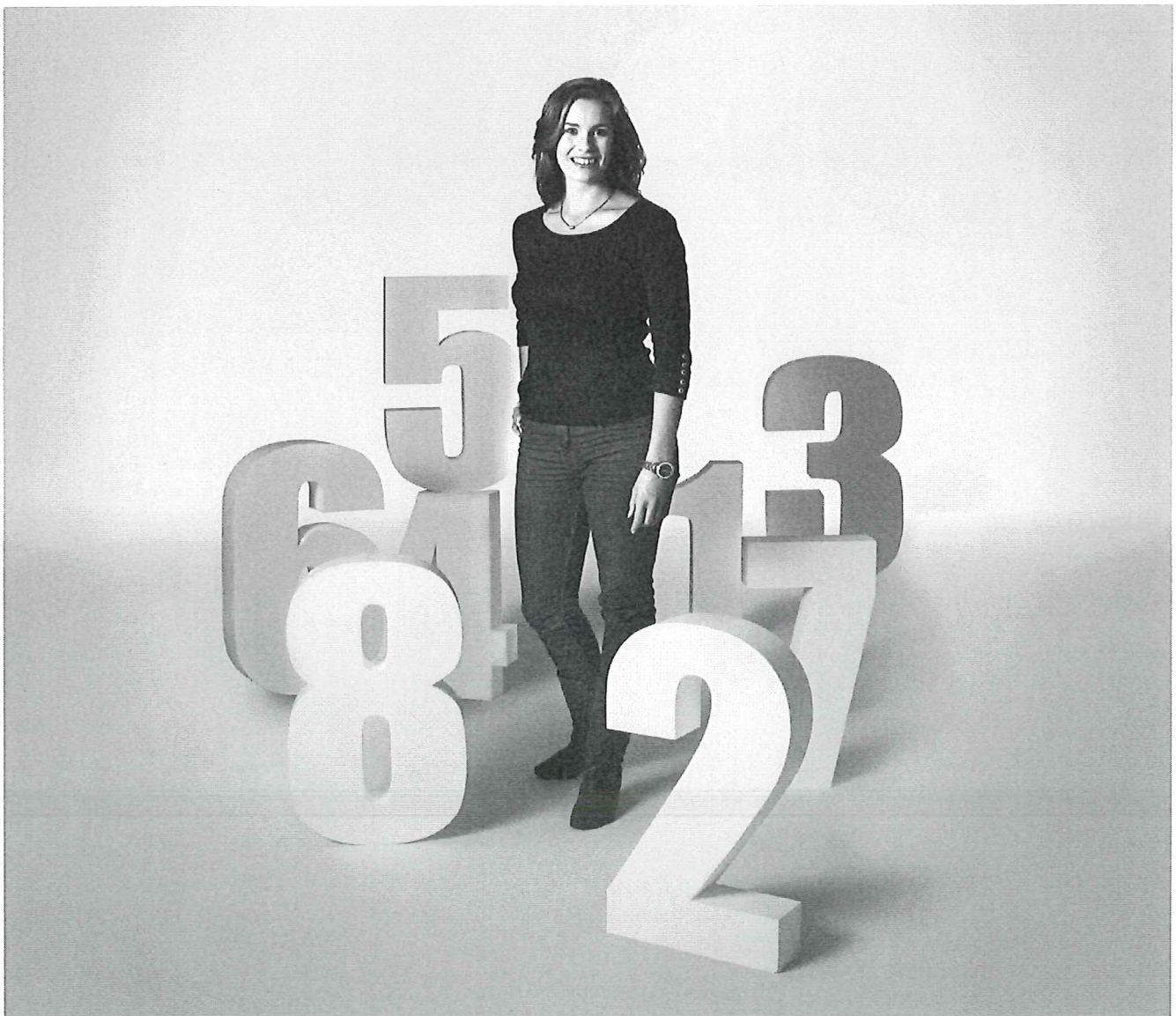

Årsredovisning

**BRF BOKLOK
VÅRVINDEN
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 769623-0205**

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



Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF BOKLOK
VÅRVINDEN 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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Biskopsgården 112:3 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 36 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2013. Fastighetens adress är Byvädersgatan 2-14 i Göteborg. Inflyttningen av medlemmar började i december 2013 och avslutades under 2014. Avräkningen med Skanska gjordes 2014-12-28.

Lägenhetsfördelning:

| 2 rok | 3 rok | 4 rok |
|-------|-------|-------|
| 8 | 14 | 14 |

Dessutom tillkommer:

| |
|-----------|
| P-platser |
| 50 |

Total tomtarea: 8 218 m²

Total bostadsarea: 2 516 m²

Årets taxeringsvärde 26 259 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 0 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 654 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Eftersom det kommer att göras en garantibesiktning i december 2015 gör vi ingen underhållsplan ännu. Vi avser att anlita en byggkonsult som vår representant vid besiktningen och kommer i samråd med byggkonsulten att göra en underhållsplan baserat på besiktningens protokoll. Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övriga egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar.

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 10 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Förvaltning

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

Efter den senaste stämman 2014-04-01 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

| Styrelse | | | Vald t.o.m. årsstämman |
|----------------------------------|-------------|----------------------|-----------------------------------|
| Ordinarie ledamöter | | | |
| Christina Cecilia Skoog Holmertz | Ordförande | Utsedd av Stämman | 2015 |
| Tord Ingemar Andersson | Sekreterare | Stämman | 2015 |
| Christina Ramberg | Ledamot | Stämman | 2015 |
| Kjell Söderberg | Ledamot | Stämman | 2015 |
| Abraham Omar Saber | Ledamot | Stämman | 2015 |
| Styrelsesuppleanter | | | |
| Aida de Ledo Andersen | | Stämman | 2015 |
| Gabriel Svensson | | Stämman | 2015 |

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

| | | |
|---------|---------|---------|
| KPMG AB | Revisor | Stämman |
|---------|---------|---------|

Valberedning

| | | |
|---------------|-----------------|---------|
| Arja Lehtinen | | Stämman |
| Nastja Ticic | | Stämman |
| Styrelse | Sammanställande | Stämman |

Miljö

Föreningen använder sig av bergvärme.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Från och med den 1 januari 2014 gäller nytt regelverk för upprättande av årsredovisning, K-regelverken K2 och K3. Som framgår av redovisningsprinciper på sidan 8 har föreningen valt att tillämpa K2-regelverket. Den enligt den ekonomiska planen progressiva avskrivningsprincipen är inte längre tillåten och föreningen tillämpar från 2014 linjär avskrivningsprincip.

Styrelsen arbetar med att föreningen ska vara långsiktigt hållbar bland annat genom att avsättning sker till underhållsfond och ett underhållsplan kommer att upprättas så fort som möjligt.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 st.

Överlåtelse

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett .

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2014 | 2013 |
|--|--------|--------|
| Rörelsens intäkter | 2 041 | 516 |
| Årets resultat | 199 | – |
| Resultat före avskrivningar | 891 | – |
| Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden | 815 | – |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² | 30 | – |
| Balansomslutning | 62 341 | 89 227 |
| Soliditet | 58% | 33% |
| Likviditet | 334% | 2279% |
| Avgifts- och hyresbortfall | 3,67% | 57,49% |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 654 | 110 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 127 | 5 |
| Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ² | 127 | 5 |
| Ränta, kr/m ² | 292 | 193 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 30 | – |
| Lån, kr/m ² | 10 402 | – |

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalaror som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 0 |
| Årets resultat före fondförändring | 199 108 |
| Årets fondavsättning enligt ek.plan | -76 000 |
| Summa överskott | <u>123 108</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|--------------------------------------|----------|
| Extra avsättning till underhållsfond | <u>0</u> |
|--------------------------------------|----------|

| | |
|----------------------------|---------|
| Att balansera i ny räkning | 123 108 |
|----------------------------|---------|

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 | 1 | 1 583 950 | 117 142 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | <u>457 134</u> | <u>398 804</u> |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 2 041 084 | 515 947 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | 3 | - 318 530 | - 11 387 |
| Fastighetsadministration | 4 | - 79 027 | - 19 367 |
| Personalkostnader | 5 | - 18 906 | - |
| Avskrivningar av anläggningstillgångar | 6 | <u>- 692 099</u> | <u>-</u> |
| Summa rörelsekostnader | | -1 108 562 | - 30 754 |
| Rörelseresultat | | 932 522 | 485 193 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | 7 | 1 522 | 6 |
| Räntekostnader | 8 | <u>- 734 937</u> | <u>- 485 199</u> |
| Summa finansiella poster | | - 733 415 | - 485 193 |
| Resultat efter finansiella poster | | 199 108 | - |
| Årets resultat | | 199 108 | - |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 61 822 721 | 58 500 000 |
| Inventarier | 10 | 17 879 | – |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 61 840 600 | 58 500 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 61 840 600 | 58 500 000 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | – | 1 628 |
| Övriga fordringar | | – | 30 514 298 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 28 816 | 32 453 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 28 816 | 30 548 379 |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | 12 | 350 000 | – |
| Summa kortfristiga placeringar | | 350 000 | – |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 121 702 | 179 010 |
| Summa kassa och bank | | 121 702 | 179 010 |
| Summa omsättningstillgångar | | 500 518 | 30 727 389 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 62 341 119 | 89 227 389 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 13 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 35 820 000 | 29 540 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 76 000 | – |
| Summa bundet eget kapital | | <u>35 896 000</u> | <u>29 540 000</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | - 76 000 | – |
| Årets resultat | | 199 108 | – |
| Summa fritt eget kapital | | <u>123 108</u> | <u>–</u> |
| Summa eget kapital | | <u>36 019 108</u> | <u>29 540 000</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 14 | 26 172 340 | 58 338 844 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>26 172 340</u> | <u>58 338 844</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 14 527 | 9 000 |
| Erhållna förskott | | – | 575 500 |
| Övriga kortfristiga skulder | | – | 657 225 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 135 144 | 106 820 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>149 671</u> | <u>1 348 545</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>62 341 119</u> | <u>89 227 389</u> |
| STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER | | | |
| Ställda säkerheter | | | |
| Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter | | 26 215 000 | 0 |
| Summa ställda säkerheter | | <u>26 215 000</u> | <u>0</u> |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|-------------|-------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 199 108 | 0 |
| Avskrivningar | 692 099 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 891 207 | 0 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | 30 519 562 | -30 548 379 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | -1 198 874 | 1 348 545 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 30 211 895 | -29 199 834 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i byggnader & mark | -4 010 350 | -58 500 000 |
| Investeringar i inventarier | -22 349 | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -4 032 699 | -58 500 000 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | -32 166 504 | 58 338 844 |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott | 6 280 000 | 29 540 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -25 886 504 | 87 878 844 |
| Årets kassaflöde | 292 693 | 179 010 |
| Likvida medel vid årets början | 179 010 | 0 |
| Likvida medel vid årets slut | 471 703 | 179 010 |

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8

Noter med redovisningsprinciper och

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Den årliga avskrivningen enligt linjär plan på byggnad uppgår till 688 tkr, vilket är 644 tkr högre än tidigare avskrivning enligt progressiv plan.”

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. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

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 | 2093 |
| Inventarier | Linjär | 5 | 2018 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter

| | | |
|---------------------------|------------------|----------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 644 291 | 275 552 |
| Avgiftsbortfall, bostäder | - 60 341 | - 158 409 |
| | <u>1 583 950</u> | <u>117 142</u> |

Not 2 Övriga rörelseintäkter

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 71 | 7 |
| Inkassointäkter | 180 | - |
| Avräkning med BoKlok Housing AB | 456 883 | 398 798 |
| | <u>457 134</u> | <u>398 804</u> |

Not 3 Driftkostnader

| | | |
|---------------------------------------|----------------|---------------|
| Reparationer | 10 058 | - |
| Försäkringspremier | 29 136 | 2 500 |
| Städning gemensamma utrymmen | 2 500 | - |
| Snö- och halkbekämpning | 25 969 | - |
| Förbrukningsinventarier- och materiel | 15 028 | - |
| Vatten | 76 125 | 8 014 |
| El inkl. bergvärme | 126 485 | - |
| Sophantering och återvinning | 33 229 | 873 |
| | <u>318 530</u> | <u>11 387</u> |

Not 4 Fastighetsadministration

| | | |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Förvaltningsarvode | 36 512 | 9 000 |
| IT-kostnader | 1 060 | - |
| Juridiska kostnader | 225 | - |
| Arvode, yrkesrevisor | 9 000 | 4 125 |
| Telefon och porto | 229 | - |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 1 | 5 |
| Telia, överlåtelseavgift | 1 250 | - |
| Konsultarvoden | 29 250 | - |
| Bankkostnader | 600 | - |
| Övriga externa kostnader | 900 | 6 237 |
| | <u>79 027</u> | <u>19 367</u> |

9

2014-12-31 2013-12-31

Not 5 Personalkostnader

| | | |
|---|--------|---|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Arvode uppdragstagare | 15 600 | — |
| Övriga ersättningar till förtroendevalda | 1 554 | — |
| Övriga kostnadsersättningar | 160 | — |
| Summa | 17 314 | — |
| Sociala kostnader | 1 592 | — |
| | 18 906 | — |

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

| | | |
|-------------|---------|---|
| Byggnader | 687 629 | — |
| Inventarier | 4 470 | — |
| | 692 099 | — |

Not 7 Ränteintäkter

| | | |
|--|-------|---|
| Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank | 231 | 6 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen | 1 237 | — |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 54 | — |
| | 1 522 | 6 |

Not 8 Räntekostnader

| | | |
|----------------------------------|---------|---------|
| Räntekostnader för fastighetslån | 734 937 | — |
| Övriga räntekostnader | — | 485 199 |
| | 734 937 | 485 199 |

Not 9 Byggnader och mark

| | | |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 51 000 000 | 51 000 000 |
| Mark | 7 500 000 | 7 500 000 |
| | 58 500 000 | 58 500 000 |
| Summa | 58 500 000 | 58 500 000 |
| Byggnadskreditiv | 3 485 000 | |
| Pantbrev | 525 350 | |
| Summa anskaffningsvärden | 62 510 350 | 58 500 000 |
| Årets avskrivning byggnader | - 687 629 | — |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 61 822 721 | 58 500 000 |
| Varav | | |
| Byggnader | 54 322 721 | 51 000 000 |
| Mark | 7 500 000 | 7 500 000 |
| Taxeringsvärden | | |
| bostäder | 26 259 000 | — |
| Totalt taxeringsvärde | 26 259 000 | — |
| varav byggnader | 22 800 000 | — |

Not 10 Inventarier

| | | |
|--|---------|---|
| Anskaffningsvärden | | |
| Årets anskaffningar | | |
| Inventarier | 22 349 | – |
| Summa anskaffningsvärden | 22 349 | – |
| Årets avskrivningar | | |
| Inventarier | - 4 470 | – |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | - 4 470 | – |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 17 879 | – |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---------------------------------|--------|--------|
| Upplupna ränteintäkter | 184 | – |
| Förutbetalda försäkringspremier | 28 632 | – |
| Övriga förutbetalda kostnader | – | 32 453 |
| | 28 816 | 32 453 |

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

| | | | |
|-------------------------------------|----------|---------|------------|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | | 350 000 | – |
| | Typ | Saldo | Ränta |
| | 30 dagar | 350 000 | 0,70 |
| | | | Slutdatum |
| | | | 2015-01-05 |
| | | | 350 000 |
| | | | – |

Not 13 Eget kapital

| | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|--------------------------------|------------|---------------------|------------------------|----------------|
| | Insatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Vid årets början | 29 540 000 | – | – | – |
| Avsättning till underhållsfond | | 76 000 | - 76 000 | |
| Nya insatser | 6 280 000 | | | |
| Årets resultat | | | | 199 108 |
| Vid årets slut | 35 820 000 | 76 000 | - 76 000 | 199 108 |

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

| | | |
|--|------------|------------|
| Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån | – | 58 338 844 |
| Inteckningslån | 26 172 340 | – |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut | 26 172 340 | 58 338 844 |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|--------------|-------|-------------|------------|-------------------|---------------|-------------------|
| SEB BOLÅN AB | 1,47% | rörlig | | 6 215 000 | 14 220 | 6 200 780 |
| SEB BOLÅN AB | 2,98% | 2016-02-28 | | 10 000 000 | 14 220 | 9 985 780 |
| SEB BOLÅN AB | 3,88% | 2019-02-28 | | 10 000 000 | 14 220 | 9 985 780 |
| | | | | 26 215 000 | 42 660 | 26 172 340 |

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|--|---------|---------|
| Upplupna räntekostnader | 7 603 | – |
| Upplupna elkostnader | 17 682 | – |
| Upplupna vattenavgifter | 6 400 | – |
| Upplupna kostnader för renhållning | 2 800 | – |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | – | 8 786 |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 429 | – |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 100 230 | 98 034 |
| | 135 144 | 106 820 |

Göteborg 28/4 -2015


Christina Cecilia Skoog Holmertz



Tord Ingemar Andersson


Christina Ramberg


Kjell Söderberg


Abraham Omar Saber

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/4 2015
KPMG AB


Göran Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Vårviden , org. nr 769623-0205

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Vårviden 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen BoKlok Vårviden s finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Vårviden 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 30 april 2015

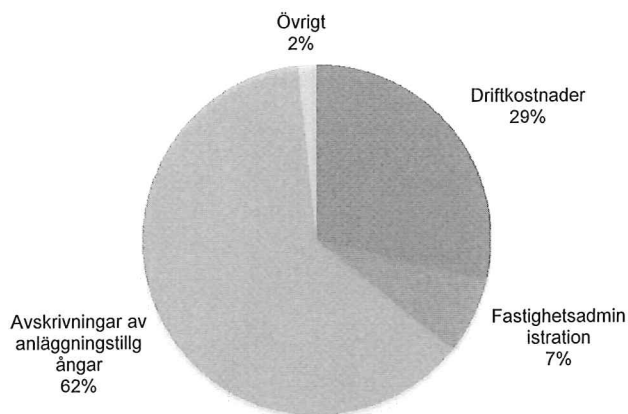
KPMG AB



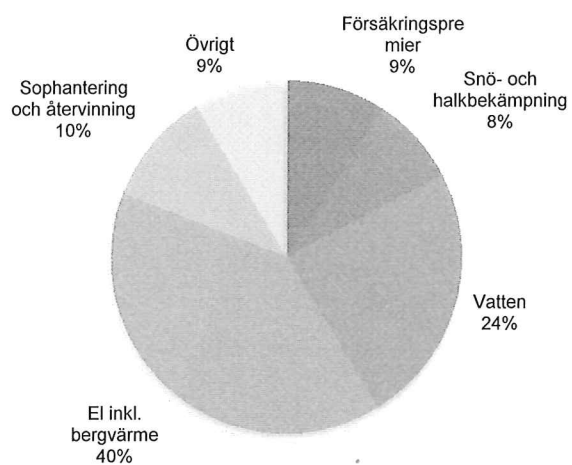
Göran Johansson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

| Kostnadsfördelning | 2014 | 2013 |
|--|------------------|---------------|
| Driftkostnader | 318 530 | 11 387 |
| Fastighetsadministration | 79 027 | 19 367 |
| Personalkostnader | 18 906 | 0 |
| Avskrivningar av anläggningstillgångar | 692 099 | 0 |
| Summa kostnader | 1 108 562 | 30 754 |



| Driftskostnadsfördelning | 2014 | 2013 |
|---------------------------------------|----------------|---------------|
| Reparationer | 10 058 | 0 |
| Försäkringspremier | 29 136 | 2 500 |
| Städning gemensamma utrymmen | 2 500 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | 25 969 | 0 |
| Förbrukningsinventarier- och materiel | 15 028 | 0 |
| Vatten | 76 125 | 8 014 |
| El inkl. bergvärme | 126 485 | 0 |
| Sophantering och återvinning | 33 229 | 873 |
| Summa driftkostnader | 318 530 | 11 387 |



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

| | 2014 | 2013 |
|---------------------------------------|----------------|---------------|
| BOA (kvm): | 1 | 1 |
| | Kr / kvm | Kr / kvm |
| Reparationer | 10 058 | 0 |
| Försäkringspremier | 29 136 | 2 500 |
| Städning gemensamma utrymmen | 2 500 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | 25 969 | 0 |
| Förbrukningsinventarier- och materiel | 15 028 | 0 |
| Vatten | 76 125 | 8 014 |
| El inkl. bergvärme | 126 485 | 0 |
| Sophantering och återvinning | 33 229 | 873 |
| Summa driftkostnader | 318 530 | 11 387 |

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarförbindelser

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.

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.