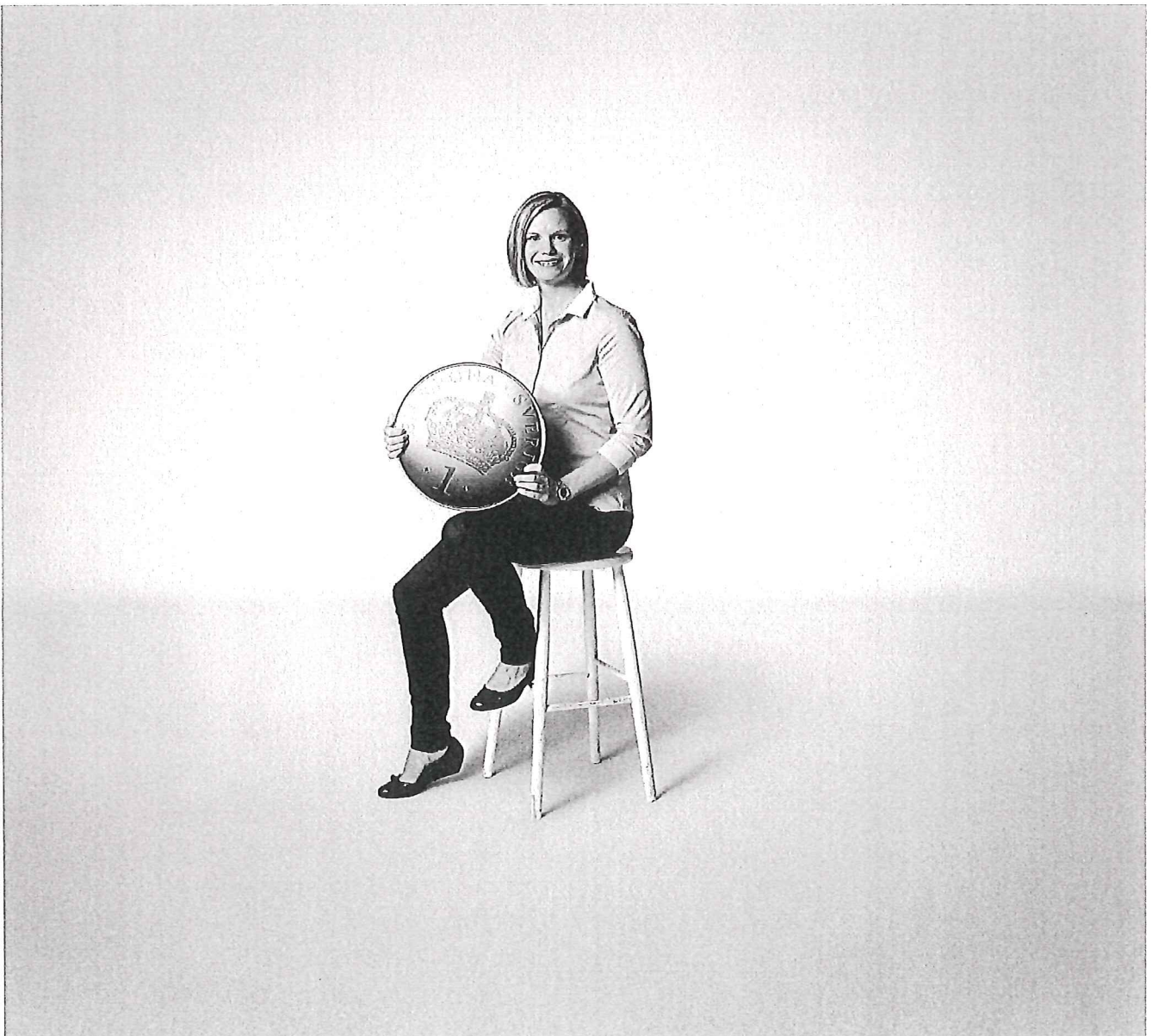


---

# Årsredovisning

**BRF BYABACKEN**  
**1/1 2014 - 31/12 2014**  
**Org nr 769615-7424**

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



# Att bo i bostadsrätt

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller 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.

## DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t) Avslutning

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF BYABACKEN får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2014-01-01 - 2014-12-31

## Föreningens verksamhet

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

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 Kyrbyn 94:3 i Göteborgs kommun.. På fastigheten finns 2 byggnader med 54 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2013.

#### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
6	20	21	7

#### Dessutom tillkommer:

Garage

42

Total bostadsarea:

2 557 m<sup>2</sup>

Taxeringsvärde är inte fastställt än.

Tomtvärde är 2 060 000 kr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

#### Årsavgifter

Årsavgiften är oförändrat under 2015.

#### Överlåtelse

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett .

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

#### Underhåll och underhållsplan

##### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 17 tkr och planerat underhåll för 64 tkr.

##### Underhållsplan

Föreningen är nybyggd och det finns inga planerade åtgärde de kommande åren.

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

<b>Styrelse</b>		<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
<b>Ordinarie ledamöter</b>		
Lennart Sundin	Ordförande	Stämman 2015
Mary Lan	Sekreterare	Stämman 2016
Daniel Åkesson		Stämman 2015
<b>Styrelsesuppleanter</b>		
Curt Binz		Stämman 2015
Viktoria Larsson		Stämman 2015
Åke Pettersson		Stämman 2016
<b>Revisorer och övriga funktionärer</b>		
<b>Ordinarie revisorer</b>		
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers Revisor		Stämman
<b>Valberedning</b>		
Hanna Ericsson	Valberedning	Stämman
Magnus Börgeson	Valberedning	Stämman

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

#### Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 1 025 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 822 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. 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.

Styrelsen har beslutat att för räkenskapsåret 2014 tillämpas K2-regelverket. Föreningen har haft en progressiv avskrivningsplan. Progressiv avskrivning på byggnad är inte tillåten enligt nu gällande K-regelverk och styrelsen har antagit en linjär avskrivningsplan på 120 år.

## Flerårsöversikt

<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Rörelsens intäkter	2 617	542
Årets resultat	- 204	310
Resultat före avskrivningar	822	321
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	456	232
Balansomslutning	138 709	139 269
Soliditet	79%	79%
Likviditet	148%	96%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	900	188
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	307	45
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	299	19
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	153	35
Lån, kr/m <sup>2</sup>	11 185	11 341

## Ordföranden har ordet (personlig reflexion)

”Året har präglats av kunskapsinhämtning, studier av material, dokument, ritningar och handlingar från Egnahemsbolaget. Föreningen överlämnades abrupt och alla detaljer var inte klarlagda.

Efter ett idogt arbete och med ett brinnande intresse från en nyvald och engagerad styrelse, började rutinerna sätta sig.

De tekniska installationerna studerades, kollades upp, rättades till och justerades, för att stämma med dokumentationen.

Administrativa rutiner skapades för att möta kraven från myndigheter och medlemmar.

Inför 2015 väntar frågor som väckts av medlemmar: Utemiljöns utseende, skötsel och samvaro, trivselregler, samt en ny varm sommar.”

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	219 974
Årets resultat före fondförändring	-203 527
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-366 200
Årets ianspråktagande av underhållsfond	63 642
Summa underskott	<u>-286 111</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-286 111

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 613 284	541 681
Övriga rörelseintäkter	2	3 395	3
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 616 679</b>	<b>541 684</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifkostnader	3	- 784 645	- 115 632
Fastighetsadministration	4	- 228 244	- 55 633
Personalkostnader	5	- 25 000	
Avskrivningar anläggningstillgångar	6	-1 025 442	- 11 600
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 063 330</b>	<b>- 182 865</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>553 349</b>	<b>358 819</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	7 429	75
Räntekostnader och liknande poster	8	- 764 305	- 49 170
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 756 876</b>	<b>- 49 095</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 203 527</b>	<b>309 724</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>- 203 527</b>	<b>309 724</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	137 502 105	138 527 547
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>137 502 105</u>	<u>138 527 547</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>137 502 105</u>	<u>138 527 547</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	50 097	6 670
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>50 097</u>	<u>6 670</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	850 000	—
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<u>850 000</u>	<u>—</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	12	307 078	734 846
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>307 078</u>	<u>734 846</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 207 175</u>	<u>741 516</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>138 709 281</u>	<u>139 269 063</u>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		109 586 000	109 586 000
Fond för yttre underhåll		392 308	89 750
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>109 978 308</u>	<u>109 675 750</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		- 82 584	- 89 750
Årets resultat		- 203 527	309 724
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>- 286 111</u>	<u>219 974</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>109 692 197</u>	<u>109 895 724</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	28 200 000	28 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>28 200 000</u>	<u>28 600 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	400 000	400 000
Leverantörsskulder	15	118 817	8 409
Skatteskuld		8 240	-
Övriga kortfristiga skulder	16	6 000	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	284 027	364 930
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>817 084</u>	<u>773 339</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>138 709 281</u>	<u>139 269 063</u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		29 000 000	29 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>29 000 000</u>	<u>29 000 000</u>
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga	Inga

# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-203 527	309 724
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. Avskrivningar	1 025 442	11 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	821 914	321 324
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-43 427	-6 670
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	43 745	373 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten	822 232	687 993
 <b>Investeringsverksamheten</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-138 539 147
 <b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-400 000	29 000 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	109 586 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	138 586 000
 <b>Årets kassaflöde</b>	422 232	734 846
Likvida medel vid årets början	734 846	0
Likvida medel vid årets slut (se Not 11 och Not 12)	1 157 078	734 846

## Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8

---

# Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

## 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.

## 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.

## 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
Byggnader	Progressiv	2013
Byggnader	Linjär	120

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	2 300 181	479 821
Hyror, garage	309 003	61 160
Hyror, övriga	4 100	700
	<u>2 613 284</u>	<u>541 681</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar	3 200	–
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	15	3
Inkassointäkter	180	–
	<u>3 395</u>	<u>3</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	16 747	8 425
Underhåll	63 642	–
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	8 240	–
Försäkringspremier	30 748	7 169
Städning gemensamma utrymmen	37 800	–
Obligatoriska besiktningar	8 370	–
Bevakningskostnader	10 700	–
Övriga utgifter, köpta tjänster	125	–
Snö- och halkbekämpning	11 363	1 000
Förbrukningsmateriel	26 804	–
Vatten	108 240	7 686
El	118 779	24 388
Uppvärmning	291 291	52 962
Sophantering och återvinning	51 796	14 002
	<u>784 645</u>	<u>115 632</u>

### Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	82 404	27 084
IT-kostnader	132 020	13 099
Juridiska kostnader	–	450
Arvode, yrkesrevisor	12 125	15 000
Bankkostnader	795	–
Övriga externa kostnader	900	–
	<u>228 244</u>	<u>55 633</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	19 000	
Summa	19 000	
Sociala kostnader	6 000	
	25 000	

**Not 6 Avskrivningar anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 025 442	11 600
	1 025 442	11 600

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	277	75
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	7 137	–
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	15	–
	7 429	75

**Not 8 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader för fastighetslån	764 305	49 170
	764 305	49 170

**Not 9 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	122 039 147	122 039 147
Mark	16 500 000	16 500 000
Summa anskaffningsvärden	138 539 147	138 539 147
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 11 600	–
	- 11 600	–
Årets avskrivning byggnader	-1 025 442	- 11 600
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 037 042	- 11 600
Restvärde enligt plan vid årets slut	137 502 105	138 527 547
Varav		
Byggnader	121 002 105	122 027 547
Mark	16 500 000	16 500 000

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	446	–
Förutbetalda försäkringspremier	39 310	–
Övrigt	10 341	6 670
	50 097	6 670

2014-12-31      2013-12-31

**Not 11 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen		850 000			–
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	30 dagar	850 000	0,70	2015-01-05	
					850 000
					–

**Not 12 Kassa och bank**

Handkassa	5 000	–
Förvaltningskonto i Swedbank	302 078	734 846
	307 078	734 846

Not 13 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	5 127 000	104 459 000	89 750	- 89 750	309 724
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			–	–	
Disposition enl. årsstämmobeslut				309 724	- 309 724
Avsättning till underhållsfond			366 200	- 366 200	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 63 642	63 642	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	–	–			
Årets resultat					- 203 527
Vid årets slut	5 127 000	104 459 000	392 308	- 82 584	- 203 527

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	28 600 000	29 000 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 400 000	- 400 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	28 200 000	28 600 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	1,46%	2014-02-28	10 000 000		400 000	9 600 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,76%	2016-09-13	10 000 000			10 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,24%	2018-09-13	9 000 000			9 000 000
			<b>29 000 000</b>		<b>400 000</b>	<b>28 600 000</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 600 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 26 600 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 15 Leverantörsskulder**

Reskontraförda leverantörsskulder	118 817	8 409
	118 817	8 409

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

Skuld sociala avgifter och skatter	6 000
	6 000

2014-12-31

2013-12-31

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

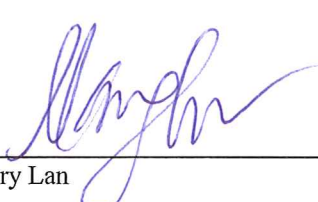
Upplupna räntekostnader	17 587	49 170
Upplupna elkostnader	6 462	8 445
Upplupna vattenavgifter	30 000	7 686
Upplupna värmekostnader	–	52 962
Upplupna kostnader för renhållning	13 900	6 788
Upplupna revisionsarvoden	14 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	19 000	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	450
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	183 078	224 429
	<u>284 027</u>	<u>364 930</u>

Göteborg 2015- 04-15




---

 Lennart Sundin




---

 Mary Lan




---

 Daniel Åkesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den  
 ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers

2015-04-23




---

 Klas Björnsson  
 Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Byabacken, org. nr 769615-7424

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Brf Byabacken 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*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat 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 Brf Byabacken 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 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 revisionssed 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 och föreningens stadgar.

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 ersättningsskyldig 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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Göteborg 2015-04-23

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



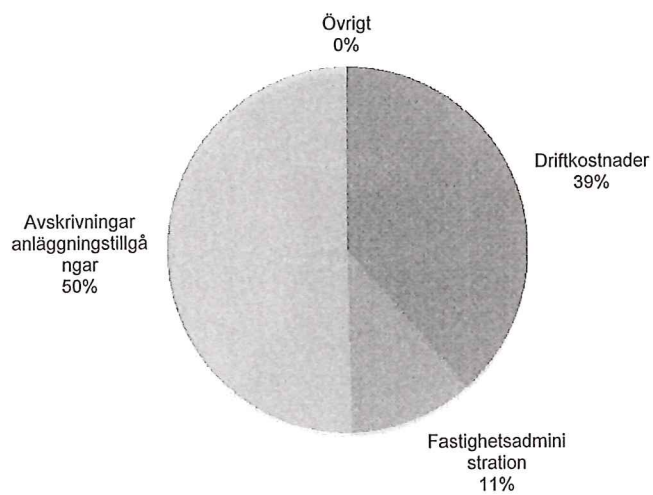
Klas Björnsson  
Auktoriserad revisor



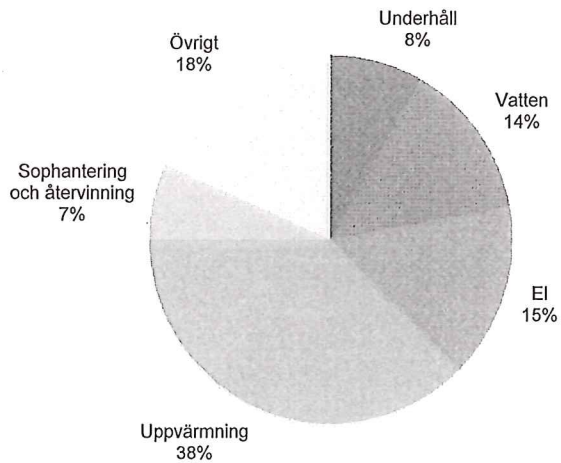
---

# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Driftkostnader	784 645	115 632
Fastighetsadministration	228 244	55 633
Avskrivningar anläggningstillgångar	1 025 442	11 600
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 038 330</b>	<b>182 865</b>



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	16 747	8 425
Underhåll	63 642	0
Försäkringspremier	30 748	7 169
Städning gemensamma utrymmen	37 800	0
Obligatoriska besiktningar	8 370	0
Bevakningskostnader	10 700	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	125	0
Snö- och halkbekämpning	11 363	1 000
Förbrukningsmateriel	26 804	0
Vatten	108 240	7 686
El	118 779	24 388
Uppvärmning	291 291	52 962
Sophantering och återvinning	51 796	14 002
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>776 405</b>	<b>115 632</b>



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2014

2013

BOA (kvm):

	1	1
	Kr / kvm	Kr / kvm

Reparationer	16 747	8 425
Underhåll	63 642	0
Försäkringspremier	30 748	7 169
Städning gemensamma utrymmen	37 800	0
Obligatoriska besiktningar	8 370	0
Bevakningskostnader	10 700	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	125	0
Snö- och halkbekämpning	11 363	1 000
Förbrukningsmateriel	26 804	0
Vatten	108 240	7 686
El	118 779	24 388
Uppvärmning	291 291	52 962
Sophantering och återvinning	51 796	14 002
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>776 405</b>	<b>115 632</b>

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

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

## **Förvaltningsberättelse**

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

### **Interimsfordringar**

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF BYABACKEN i samarbete med Riksbyggen*

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

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

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