

# Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING  
REVISION STYRELSE  
INTÄKTER KOSTNADER  
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE  
UNDERHÅLLSPLAN  
BOKSLUT AVGIFT  
RESULTATRÄKNING  
FÖRENINGSTÄMMA  
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen

GERÅS

# Varsågod! Här är din förenings årsredovisning.

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

## Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

## En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

## SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

## Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gerås

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2042.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-28 och nuvarande stadgar registrerades 2011-09-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

#### Styrelsen

Gregor Mauritz Severin Lindholm	Ordförande
Jan Martin Valentin Fogelberg	Vice ordförande
Per Olle Oxvik	Sekreterare
Inger Grönhof	Ledamot
Hanna Elwie Karlsson	Ledamot
Kerstin Gabrielsson	Suppleant
Knut Erik Lennart Eriksson	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Martin Oscarsson	Ordinarie Extern	PWC
Knut Erik Lennart Erikson	Ordinarie Intern	

#### Valberedning

Bengt Ahlberg	
Joel Akre	Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-14.

Extra föreningsstämma hölls 2014-10-21. Extra stämma med anledning av Stadgeändring nr1.

Extra föreningsstämma hölls 2014-11-04. Extra stämma med anledning av Stadgeändring nr2.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bergsjön 17:7	1984	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1970 och består av 2 flerbostadshus.

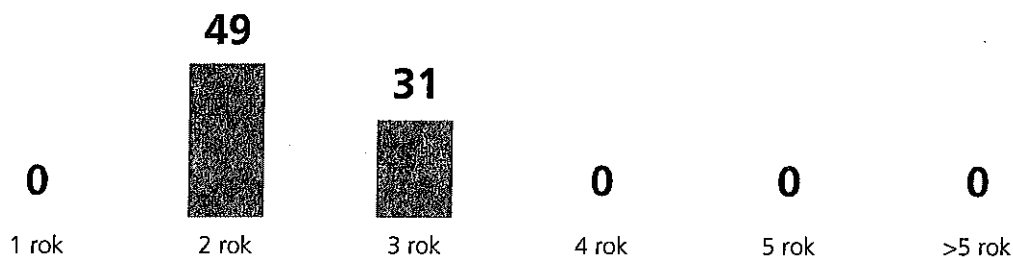
Fastighetens värdeår är 1986.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 979 m<sup>2</sup>, varav 6 057 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 922 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bergsjön PRO	88 m <sup>2</sup>	2015-02-28
SDN Bergsjön - Dagverksamhet	106 m <sup>2</sup>	2016-02-29
SDN Bergsjön - Hemtjänst personalrum	17 m <sup>2</sup>	2014-02-28
SDN Bergsjön - Hemtjänst	100 m <sup>2</sup>	2014-12-31
Frisering	35 m <sup>2</sup>	2014-09-30
Restaurang	391 m <sup>2</sup>	2014-12-31
Fotvård	20 m <sup>2</sup>	2015-05-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042.  
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Översyn brandsäkring	2014	Rökluckor, tätning av entredörrar
Mellandörrar med tagg	2014	Nya trapphusdörrar i gemenskapsutrymmen
Brandvarnare	2014	Innförande av brandvarnare i lgh samt gemenskapsytor
Gårdsrenovering	2014	p-plats, assfaltera
Gårdrenovering	2014	Översyn av brunnar i samband med markkompletteringar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhållsplanen	2015	Styrelsen följer underhållsplanen fram till 2042

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

### Avtal

teknisk och ekonomisk förvaltning  
via SBC

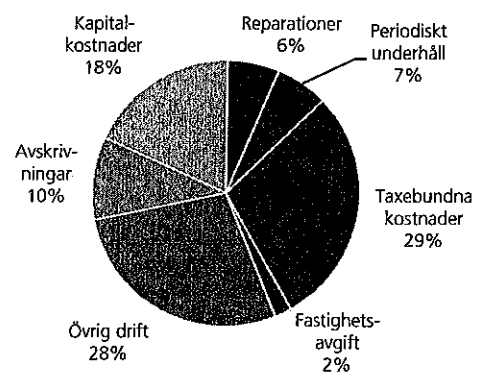
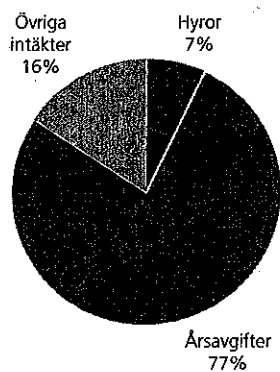
## Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2014	2013
<b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 604 647</b>	<b>2 771 472</b>
<b>PENGAR IN</b>		
Rörelsens intäkter	6 304 016	6 215 000
Finansiella intäkter	33 227	6 225
-Minskning långa fordringar	20 000	0
Ökning av korta skulder	0	241 084
	<b>6 357 244</b>	<b>6 462 309</b>
<b>PENGAR UT</b>		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	3 915 153	3 809 971
Finansiella kostnader	988 776	1 379 132
Ökning av korta fordringar	187 862	195 832
Minskning av föreningens lån	244 200	244 200
Minskning av korta skulder	280 208	0
	<b>5 616 198</b>	<b>5 629 135</b>
<b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 345 692</b>	<b>3 604 647</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>	<b>741 045</b>	<b>833 174</b>

I kassan ingår föreningens klientmedel

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.  
Se teknisk status

### Händelser efter året

Underhållsarbete är planerat.  
Se teknisk status

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 80 st  
Överlåtelser under året: 19 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 98st  
Förändring från föregående år: +2st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	805	804	805	805
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	707	563	568	541
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 516	6 556	6 597	6 637
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	72	80	79	80
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	104	137	141	127
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	34	34	28
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	142	198	218	240
Soliditet (%)	9	7	5	4
Resultat efter finansiella poster (tkr)	880	592	466	-893
Nettoomsättning (tkr)	6 304	6 210	6 264	6 190

Typpgifter enligt taxeringsbesked, 6 057 m<sup>2</sup> bostäder och 922 m<sup>2</sup> lokaler.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
årets resultat	879 675
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-282 290
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-557 064
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>40 321</b>
Styrelsen föreslår följande disposition	
av fond för yttre underhåll lanspraktas	346 709
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>387 030</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 310 321	5 226 821
Övriga rörelseintäkter	Not 2	993 695	988 180
		<b>6 304 016</b>	<b>6 215 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-1 044 771	-815 552
Driftkostnader	Not 4	-1 955 588	-2 164 468
Övriga externa kostnader	Not 5	-839 119	-758 809
Personalkostnader	Not 6	-75 675	-71 142
Avskrivningar	Not 7	-553 640	-439 982
		<b>-4 468 793</b>	<b>-4 249 953</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 835 224</b>	<b>1 965 047</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		33 227	6 225
Räntekostnader		-988 776	-1 379 132
		<b>-955 549</b>	<b>-1 372 907</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>879 675</b>	<b>592 140</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	39 159 638	39 693 393
Maskiner och inventarier	8 077	27 962
	<b>39 167 715</b>	<b>39 721 355</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Andelar i intresseföretag	200	20 200
	<b>-200</b>	<b>20 200</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>39 167 915</b>	<b>39 741 555</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	96 398	180 587
SBC Klientmedel i SHB	4 288 196	0
Övriga fordringar	500 182	125 854
Föruttb kostnader och uppl intäkter	340 000	436 354
	<b>5 224 776</b>	<b>742 795</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	57 496	63 400
SBC klientmedel i SHB	0	3 547 170
	<b>57 496</b>	<b>3 610 570</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 282 272</b>	<b>4 353 365</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>44 450 187</b>	<b>44 094 920</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 11		
Medlemsinsatser		1 129 616	1 129 616
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 618 706	2 061 642
		<b>3 748 322</b>	<b>3 191 258</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ansamlad förlust		-839 354	-874 430
Årets resultat		879 675	592 140
		<b>40 321</b>	<b>-282 290</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 788 644</b>	<b>2 908 969</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Medlemmarnas reparationsfond		0	146 282
		<b>0</b>	<b>146 282</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	39 224 000	39 468 200
		<b>39 224 000</b>	<b>39 468 200</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	244 200	244 200
Leverantörsskulder		466 002	582 589
Övriga kortfristiga skulder		191 716	50 924
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	535 625	693 757
		<b>1 437 543</b>	<b>1 571 470</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 450 187</b>	<b>44 094 920</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 13	56 864 000	56 864 000
Varav i eget förvar		0	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	120år	120år
Standardförbättringar	5-20år	5-20 år
Markanläggning	10år	10 år
Inventarier	5-10år	5-10 år

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 1 ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2014	2013
Årsavgifter	4 873 000	4 868 078
Hyror lokaler momspliktiga	271 335	271 388
Hyror lokaler	112 436	34 105
Hyror parkering moms	3 600	3 600
Hyror parkering	49 950	49 650
	<b>5 310 321</b>	<b>5 226 821</b>

### Not 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2014	2013
Vattenintäkter	130 000	120 000
Varmvattenintäkter	230 000	220 000
Värmeintäkter	633 691	642 901
Öresutjämning	4	-1
Övriga intäkter	0	5 279
	<b>993 695</b>	<b>988 180</b>

<b>Not 3</b>	<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	1 896
	Fastighetsskötsel beställning	12 441	40 237
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	11 709
	Snöröjning/sandning	55 718	51 686
	Städning entreprenad	182 521	118 268
	Sotning	5 541	0
	Hissbesiktning	0	5 658
	Gemensamma utrymmen	16 298	0
	Gård	2 350	2 826
	Serviceavtal	20 898	13 711
	Förbrukningsmateriel	11 607	7 580
	Störningsjour och larm	0	370
	Brandskydd	49 621	15 288
		<b>356 995</b>	<b>269 229</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	296 630
	Brf Lägenheter	31 150	375
	Lokaler	23 123	2 820
	Tvättstuga	1 968	0
	Sophantering/återvinning	6 231	11 858
	Entré/trapphus	33 787	0
	Lås	48 221	81 390
	VVS	16 663	2 010
	Värmeanläggning/undercentral	0	13 182
	Elinstallationer	26 950	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	16 186	0
	Hiss	9 181	31 553
	Fönster	1	0
	Mark/gård/utemiljö	10 360	55 410
	Skador/klotter/skadegörelse	109 628	0
	Vattenskada	7 620	0
		<b>341 067</b>	<b>495 228</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	176 981	0
	Installationer	141 340	0
	Ventilation	0	51 095
	Mark/gård/utemiljö	28 388	0
		<b>346 709</b>	<b>51 095</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>1 044 771</b>	<b>815 552</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	505 866	557 935
	Värme	725 406	959 055
	Vatten	240 741	234 175
	Sophämtning/renhållning	108 978	135 671
	Grovsopor	3 964	1 150
		<b>1 584 956</b>	<b>1 887 986</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	131 300	57 886
	Tomträttsavgäld	123 345	98 676
	Bredband	1 967	5 900
		<b>256 612</b>	<b>162 462</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>114 020</b>	<b>114 020</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 955 588</b>	<b>2 164 468</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Kreditupplysning	2 938	3 727
	Tele och datakommunikation	25 031	22 394
	Juridiska åtgärder	51 163	2 095
	Inkassering avgift/hyra	32 183	31 032
	Hysesförluster	420	677
	Revisionsarvode extern revisor	7 662	34 757
	Föreningskostnader	0	29 317
	Styrelseomkostnader	520	6 447
	Fritids och Trivselkostnader	36 031	7 322
	Förvaltningsarvode	544 078	541 738
	Förvaltningsarvoden övriga	22 417	0
	Administration	19 109	20 961
	Korttidsinventarier	0	9 860
	Konsultarvode	83 946	42 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	13 620	6 480
		<b>839 119</b>	<b>758 809</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	65 090	63 753
	Sociala kostnader	10 585	7 389
		<b>75 675</b>	<b>71 142</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Byggnad	335 658	222 000
	Förbättringar	191 836	191 836
	Markanläggning	6 261	6 261
	Inventarier	19 885	19 885
		<b>553 640</b>	<b>439 982</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	52 891 973	52 891 973
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>52 891 973</b>	<b>52 891 973</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 198 580	-7 778 483
	Årets avskrivningar enligt plan	533 755	-420 097
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 732 335</b>	<b>-8 198 580</b>
	<b>Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b>		
	Vid årets början	-5 000 000	-5 000 000
	<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-5 000 000</b>	<b>-5 000 000</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>39 159 638</b>	<b>39 693 393</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	26 144 000	26 144 000
	Taxeringsvärde mark	7 518 000	7 518 000
		<b>33 662 000</b>	<b>33 662 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	31 800 000	31 800 000
	Lokaler	1 862 000	1 862 000
		<b>33 662 000</b>	<b>33 662 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	190 646	190 646
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>190 646</b>	<b>190 646</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-162 684	-142 799
	Årets avskrivningar enligt plan	19 885	-19 885
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-182 569</b>	<b>-162 684</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>8 077</b>	<b>27 962</b>

<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Försäkring	0	64 680
	Tomträttsavgäld	0	24 669
	Telefonabonnemang	0	3 186
	Serviceavtal	0	3 819
	Värme och Vatten, brf Teleskopgatan	340 000	340 000
		<b>340 000</b>	<b>436 354</b>

**Not 11** EGET KAPITAL

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 129 616	0	0	1 129 616
Fond för yttre underhåll	2 618 706	557 064	0	2 061 642
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 748 322</b>	<b>557 064</b>	<b>0</b>	<b>3 191 258</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Ansamlad förlust	-839 354	-557 064	592 140	-874 430
Årets resultat	879 675	879 675	-592 140	592 140
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>40 321</b>	<b>322 611</b>	<b>0</b>	<b>-282 290</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 788 644</b>	<b>879 675</b>	<b>0</b>	<b>2 908 969</b>

**Not 12** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Vid årets början	2 061 642	1 560 042
Reservering enligt stadgar	557 064	557 064
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	-55 464
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 618 706</b>	<b>2 061 642</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

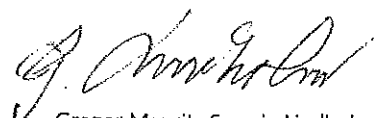
	<b>Räntesats 2014-12-31</b>	<b>Belopp 2014-12-31</b>	<b>Belopp 2013-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	0,960 %	8 794 000	8 794 000	Rörligt
Swedbank	1,300 %	8 424 000	8 424 000	Rörligt
Swedbank	1,460 %	5 100 000	5 100 000	Rörligt
Swedbank	0,960 %	8 424 000	8 424 000	Rörligt
Swedbank	5,050 %	302 200	546 400	2015-01-18
Swedbank	5,050 %	1 624 000	1 624 000	2015-01-18
Swedbank	1,510 %	6 800 000	6 800 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>39 468 200</b>	<b>39 712 400</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-244 200	-244 200	
		<b>39 224 000</b>	<b>39 468 200</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 247 200 kr.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	54 336
	Värme	0	118 727
	Vatten	0	20 068
	Sophämtning	0	23 936
	Extern revisor	0	25 000
	Arvoden	50 000	0
	Sociala avgifter	10 000	0
	Ränta	3 081	50 362
	Snöröjning	0	13 718
	Förutbetalda hyror/avgifter	472 544	387 610
		<b>535 625</b>	<b>693 757</b>

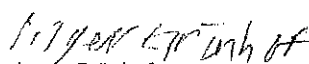
## Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 12 / 5 2015

  
Gregor Mauritz Severin Lindholm  
Ordförande

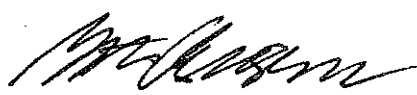
  
Jan Martin Valentin Fogelberg  
Vice ordförande

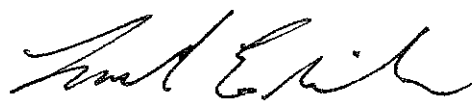
  
Per Olle Oxvik  
Sekreterare

  
Inger Grönhof  
Ledamot

  
Hanna Elwie Karlsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2015

  
Martin Oscarsson  
Extern revisor

  
Knut Erik Lennart Erikson  
Intern revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gerås,  
org. nr 716408-8457

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gerås 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. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 Bostadsrättsföreningen Gerås 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 12 maj 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Martin Oscarsson  
Auktoriserad revisor



Lennart Erikson  
Intern revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår.

Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

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

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

**SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**

**LOKALKONTOR**

STOCKHOLM 08-775 72 00  
UPPSALA 018-65 64 70  
VÄSTERÅS 021-38 25 00  
GÖTEBORG 031-745 46 00  
MALMÖ 040-622 67 70  
SUNDSVALL 060-600 80 00

**KUNDTJÄNST**

KUNDTJANST@SBC.SE  
MÅNDAG-FREDAG  
KL 07.00-21.00  
0771-722 722

**HUVUDKONTOR**

STOCKHOLM 08-501 150 00

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)

