

# Årsredovisning 2014

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

Bostadsrättsföreningen  
TOLERED NR 1

## 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 boendenytt.

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 Tolered nr 1

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 1996-10-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-23 och nuvarande stadgar registrerades 1996-10-23 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Jonas Yngve Johansson	Ledamot
Malin Marie Sahlström	Ledamot
Jan Ebbe Mikael Svensson	Ledamot
Petra Maria Ståhl	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Dennis Garlin	Ordinarie Intern
---------------	------------------

##### Valberedning

Elisabeth Sjöstrand

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-23.

Extra föreningsstämma hölls 2014-08-03. Extra stämma med anledning av uppdatering av stadgarna.

Extra föreningsstämma hölls 2014-09-07. Extra stämma med anledning av uppdatering av stadgarna.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tolered 146:11		

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2070.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

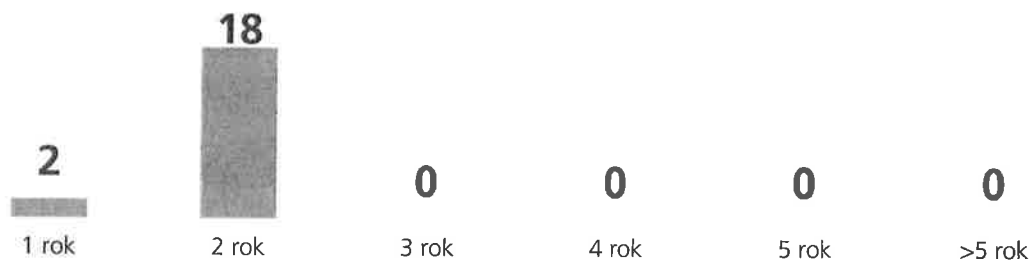
Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 223 m<sup>2</sup>, varav 1 141 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 82 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny värmepump	2014	Installation av ny värmepump
Ny elledningar i trapphus och vind	2014	Nya elledningar i trapphusen och vinden
Ny belysning på vinden och i garaget	2014	Installation av ny belysning på vinden och i garaget
Byte av luftavfuktare i torkrum	2013	Byte av luftavfuktare och fläkt i torkrum
Byte av dörrar i källaregång	2012	Byte till brandsäkra dörrar i källargång och källarlokal
Byte termostater i värmeelement	2012	Översyn/Byte av termostater i värmeelement i lägenheterna
Nya stuprör	2011	Nya stuprör och rensning av hängrännor
Renovering av lägenhet	2011	Renovering av lägenhet efter brand
Byte av friskluftsventiler i lägenheter	2010	Nya friskluftsventiler för att uppfylla standardkrav
Garageportar	2008	Nya portar
Soprumsdörrar	2008	Nya soprumsdörrar
Nytt ljus i källargång	2008	Rörelsestyrda lampor i källargång
Entrédörrar	2008	Nya dörrar
Restaurering tvättstuga	2005	Nya tvättmaskiner och torktumlare
Säkerhetsdörrar	2005	
Omputsning av fasad	2004	Ommålning av fasaden samt ut-sida fönster och ytter-dörrar till porten
Rörstambyte	2002	Avloppsstammarna är rensade och invärtes plastade enligt DAKKI-metoden
Omläggning av tak	1992	Nytt taktegel pålagt
Planerat underhåll	År	
Asfaltering av gångar	2017	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Övrig information

För att hålla nere avgiften är det viktigt att alla i föreningen bidrar efter bästa förmåga. Detta gäller de årliga städdagarna och skötsel av våra gemensamma utrymmen.

### Föreningens ekonomi

Vi har haft en del kostnader i samband med nämnda underhåll och renoveringar.

Arbetet med att komma tillrätta med den otillättna andrahandsuthyrningen av lägenhet nr 2 har också kostat en del pengar och arbetstid för föreningen.

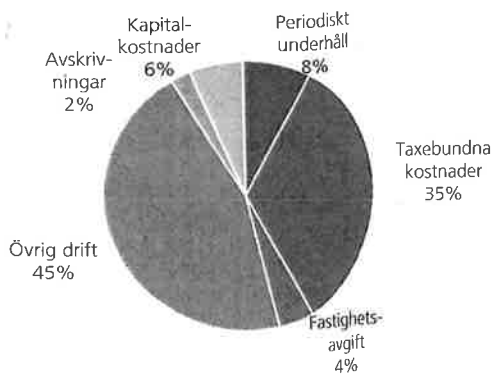
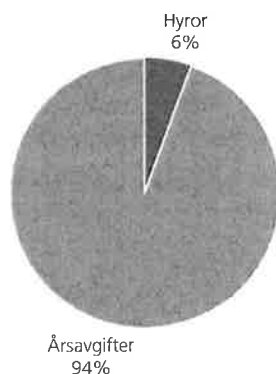
Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-09-01 med 5 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2014	2013
<b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>255 214</b>	<b>240 589</b>
<b>PENGAR IN</b>		
Rörelsens intäkter	590 100	599 842
Finansiella intäkter	467	643
Minskning korta fordringar	24 034	0
Ökning av korta skulder	0	14 862
	<b>614 601</b>	<b>615 347</b>
<b>PENGAR UT</b>		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	580 658	541 223
Finansiella kostnader	38 902	44 871
Ökning av korta fordringar	0	4 624
Minskning av föreningens lån	13 004	10 004
Minskning av korta skulder	51 171	0
	<b>683 735</b>	<b>600 722</b>
<b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>	<b>186 080</b>	<b>255 214</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>	<b>-69 134</b>	<b>14 625</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

Installation av ny värmepump.  
Utbyte av el-ledningar i trapphusen och på vinden.  
Ny belysning i garaget och på vinden.  
Arbete med att komma tillrätta med den otillåtna andrahandsuthyrningen av lägenhet nr 2.  
Jonas Johansson och Malin Sahlström invalda i styrelsen.  
Omorganiseringen av trappstädningen skedde med start 1/10-2014.

### Händelser efter året

Omläggning av lånen sker 1/5-5.  
Installation av nya dörrar och lås på vinden.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st  
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 24 st  
Förändring från föregående år: + 1 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	488	482	453	423
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	266	313	433	388
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 027	1 039	1 047	944
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	16	5	28
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	99	133	132	133
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	40	39	35
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	32	37	38	32
Soliditet (%)	150	117	118	123
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-43	0	-54	-128
Nettoomsättning (tkr)	590	600	584	546

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 141 m<sup>2</sup> bostäder och 82 m<sup>2</sup> lokaler.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-43 304
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 006 748
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-28 725
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 078 777</b>

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	49 135
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 029 642</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	590 102	599 845
Övriga rörelseintäkter	Not 2	-2	-3
		<b>590 100</b>	<b>599 842</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-71 718	-51 344
Driftkostnader	Not 4	-359 278	-373 653
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 008	-92 570
Personalkostnader	Not 6	-23 654	-23 656
Avskrivningar	Not 7	-14 311	-14 311
		<b>-594 969</b>	<b>-555 534</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-4 869</b>	<b>44 308</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		467	643
Räntekostnader		-38 902	-44 871
		<b>-38 435</b>	<b>-44 228</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-43 304</b>	<b>80</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 8	272 044	286 355
	<b>272 044</b>	<b>286 355</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Fordringar hos intresseföretag Not 9	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>274 844</b>	<b>289 155</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	4
SBC Klientmedel i SHB	174 262	0
Övriga fordringar	50 755	50 512
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 10	0	24 273
	<b>225 017</b>	<b>74 789</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	11 818	52 138
SBC klientmedel i SHB	0	203 076
	<b>11 818</b>	<b>255 214</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>236 835</b>	<b>330 003</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>511 679</b>	<b>619 158</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		82 800	82 800
Kapitaltillskott		100 000	100 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	127 171	134 229
		<b>309 971</b>	<b>317 029</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ansamlad förlust		-1 035 473	-1 042 610
Årets resultat		-43 304	80
		<b>-1 078 777</b>	<b>-1 042 531</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-768 806</b>	<b>-725 502</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 155 986	1 174 990
		<b>1 155 986</b>	<b>1 174 990</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	16 004	10 004
Leverantörsskulder		37 572	27 680
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	70 923	131 986
		<b>124 499</b>	<b>169 670</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>511 679</b>	<b>619 158</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 13	1 521 000	1 521 000
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	50 år	50 år
Port/säkerhetsdörr	25 år	25 år
Stambyte	40 år	40 år

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	556 470	549 600
	Hyror lokaler	21 832	25 695
	Hyror parkering	11 800	13 500
	Hyror garage	0	11 050
		<b>590 102</b>	<b>599 845</b>
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	-2	-3
		<b>-2</b>	<b>-3</b>

<b>Not 3</b>	<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Gemensamma utrymmen	173	193
	Garage	15 180	9 108
	Förbrukningsmateriel	1 090	1 936
	Fordon	165	0
		<b>16 608</b>	<b>11 237</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	0	2 144
	VVS	1 450	2 180
	Elinstallationer	3 625	0
	Fönster	900	0
		<b>5 975</b>	<b>4 324</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	35 783
	Elinstallationer	49 135	0
		<b>49 135</b>	<b>35 783</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>71 718</b>	<b>51 344</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	40 909	19 649
	Värme	120 908	162 701
	Vatten	35 729	48 539
	Sophämtning/renhållning	19 470	23 759
		<b>217 016</b>	<b>254 648</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	31 797	26 114
	Tomträttsavgäld	54 945	43 956
	Kabel-TV	29 440	22 995
		<b>116 182</b>	<b>93 065</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>26 080</b>	<b>25 940</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>359 278</b>	<b>373 653</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Kreditupplysning	1 176	288
	Juridiska åtgärder	59 925	44 813
	Föreningskostnader	1 433	484
	Förvaltningsarvode	37 408	36 522
	Administration	1 506	1 091
	Korttidsinventarier	20 210	294
	Konsultarvode	0	4 938
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 350	4 140
		<b>126 008</b>	<b>92 570</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	18 000	18 000
	Sociala kostnader	5 654	5 656
		<b>23 654</b>	<b>23 656</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Förbättringar	14 311	14 311
		<b>14 311</b>	<b>14 311</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	965 783	965 783
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>965 783</b>	<b>965 783</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-679 428	-665 116
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 311	-14 311
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-693 739</b>	<b>-679 428</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>272 044</b>	<b>286 355</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	6 928 000	6 928 000
	Taxeringsvärde mark	2 647 000	2 647 000
		<b>9 575 000</b>	<b>9 575 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	9 401 000	9 401 000
	Lokaler	174 000	174 000
		<b>9 575 000</b>	<b>9 575 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 9</b>	<b>FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Försäkring	0	4 374
	Kabel-TV	0	5 874
	Tomträtt	0	10 989
	Garagekostnader	0	3 036
		<b>0</b>	<b>24 273</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	82 800	0	0	82 800
Kapitaltillskott	100 000	0	0	100 000
Fond för yttre underhåll	127 171	28 725	-35 783	134 229
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>309 971</b>	<b>28 725</b>	<b>-35 783</b>	<b>317 029</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-1 035 473	-28 725	35 863	-1 042 610
Årets resultat	-43 304	-43 304	-80	80
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 078 777</b>	<b>-72 029</b>	<b>35 783</b>	<b>-1 042 531</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-768 806</b>	<b>-43 304</b>	<b>0</b>	<b>-725 502</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Vid årets början	134 229	227 295
	Reservering enligt stadgar	28 725	28 725
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-35 783	-121 791
	<b>Vid årets slut</b>	<b>127 171</b>	<b>134 229</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2014-12-31</b>	<b>Belopp 2014-12-31</b>	<b>Belopp 2013-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	2,340 %	597 000	600 000	2015-04-30
	Handelsbanken	3,840 %	574 990	584 994	2015-04-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>1 171 990</b>	<b>1 184 994</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 004	-10 004	
			<b>1 155 986</b>	<b>1 174 990</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 091 970 kronor.

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	El	0	1 806
	Värme	0	20 745
	Vatten	0	12 199
	Sophämtning	0	3 219
	Arvoden	12 000	18 000
	Sociala avgifter	3 770	5 656
	Ränta	4 168	3 846
	Juridiska kostnader	0	18 375
	Förutbetalda avgifter och hyror	50 985	48 140
		<b>70 923</b>	<b>131 986</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 14 / 5 2015

*Jonas Yngve Johansson*

Jonas Yngve Johansson  
Ledamot

*Malin Marie Sahlström*

Malin Marie Sahlström  
Ledamot

*Jan Ebbe Mikael Svensson*

Jan Ebbe Mikael Svensson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2015

*Dennis Garlin*  
Dennis Garlin  
intern revisor

## Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt även styrelsens förvaltning i Brf Tolered nr: 1, organisationsnummer: 757202-2353, för räkenskapsåret 1 januari 2014 tom 31 december 2014. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpats vid upprättande av årsredovisning. Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om årsredovisningen baserad på de regler som följer av min revision. När jag genomför revision gör jag det grundat på god revisions sed. Därmed är det centralt att årsredovisningen inte skall innehålla några väsentliga felaktigheter. Jag har genomfört ett stickprov på några räkenskapshandlingar för att säkerställa att brister i redovisningen inte förekommer vilket jag gjort på ett noggrant sätt.

Årsredovisningen har upprättats på det sätt som följer av årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning. Detta enligt god redovisningssed. Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bolaget och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg

Maj 2015

Dennis Garlin

Internrevisor

Brf Tolered nr: 1

*Dennis Garlin*

.....



## Budget

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	577 000	556 470	549 500
Hyror lokaler	21 000	21 832	25 500
Hyror parkering	12 000	11 800	13 000
Hyror garage	0	0	7 800
Öresutjämning	0	-2	0
	<b>610 000</b>	<b>590 100</b>	<b>595 800</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Gemensamma utrymmen	0	-173	0
Garage	-12 500	-15 180	-12 500
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 090	-3 000
Fordon	0	-165	0
	<b>-15 500</b>	<b>-16 608</b>	<b>-15 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-20 000
VVS	0	-1 450	0
Elinstallationer	0	-3 625	0
Fönster	0	-900	0
	<b>-20 000</b>	<b>-5 975</b>	<b>-20 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Elinstallationer	0	-49 135	0
	<b>0</b>	<b>-49 135</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-18 000	-40 909	-21 000
Värme	-142 000	-120 908	-170 000
Vatten	-51 000	-35 729	-51 000
Sophämtning/renhållning	-23 000	-19 470	-24 000
	<b>-234 000</b>	<b>-217 016</b>	<b>-266 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-28 000	-31 797	-27 000
Tomträttsavgäld	-44 000	-54 945	-44 000
Kabel-TV	-24 000	-29 440	-24 000
	<b>-96 000</b>	<b>-116 182</b>	<b>-95 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-26 593	-26 080	-26 068
	<b>-26 593</b>	<b>-26 080</b>	<b>-26 068</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-1 176	0
Juridiska åtgärder	0	-59 925	0
Föreningskostnader	-2 000	-1 433	0
Styrelseomkostnader	-2 000	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-39 000	-37 408	-38 000
Administration	-2 000	-1 506	-1 000
Korttidsinventarier	0	-20 210	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 500	-4 350	-4 500
	<b>-49 500</b>	<b>-126 008</b>	<b>-49 500</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-18 000	-18 000	-15 000
Arbetsgivaravgifter	-6 000	-5 654	-5 000
	<b>-24 000</b>	<b>-23 654</b>	<b>-20 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Förbättringar	-14 300	-14 311	-14 300
	<b>-14 300</b>	<b>-14 311</b>	<b>-14 300</b>

<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-479 893</b>	<b>-594 969</b>	<b>-502 368</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>130 107</b>	<b>-4 869</b>	<b>93 432</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	200	78	500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	6	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	383	0
Läneräntor	-32 000	-38 902	-45 000
	<b>-31 800</b>	<b>-38 435</b>	<b>-44 500</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>98 307</b>	<b>-43 304</b>	<b>48 932</b>

# 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 fastighetsskötsel.

**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!