

# Årsredovisning 2014

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

Bostadsrättsföreningen  
ARVODET 2

## 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 Arvodet 2

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 2012 och 2024.
- 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

Föreningens har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-22 och nuvarande stadgar registrerades 2007-04-24 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Johanna Birgitta Jangland	Ledamot
Lars Eric Daniel Landqvist	Ledamot
Anna Ulrika Rosenqvist	Ledamot
Eva Maria Widgren	Ledamot

Oskar Anders David Enkel	Suppleant
Anna Michelle Erneborg	Suppleant
Karl Julius Martinsson	Suppleant
Dan Anders Rytterlund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Lars Ljungström	Ordinarie Extern	Bokföringsgruppen HB
-----------------	------------------	----------------------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-22.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hägersten 1:1	2010	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är bergvärme/el.

### Byggnadsår och ytor

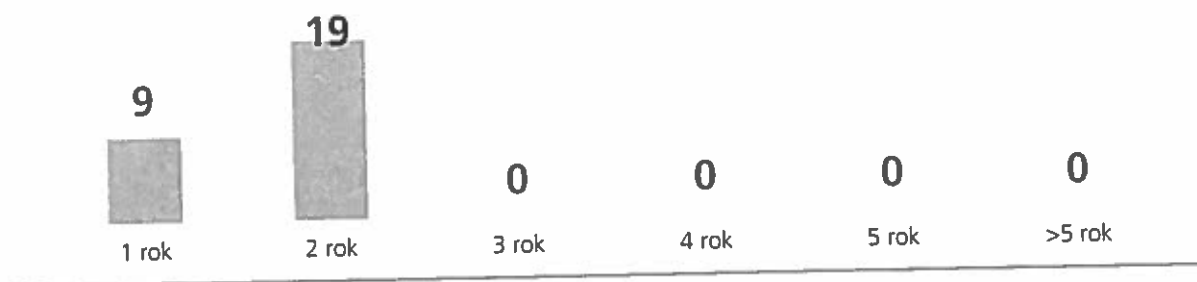
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 137 m<sup>2</sup>, varav 1 137 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Konstprojekt	68 m <sup>2</sup>	2013-06-15

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades/uppdateras kontinuerligt. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av varmvattenberedare	2014	
Byte av torktumlare	2014	
Verandabygge	2014 - 2015	
Radonmätning	2014	
Omläggning yttertak	2014	
Sänkning av innertak	2013	Putsen i taket på en del lägenheter började lossna. Därför beslutade styrelsen att sänka taket i samtliga lägenheter.
Byte av elstigar	2012	
Stambyte	2012	
Planerat underhåll	År	
Renovering balkonger	2016	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Driftia
Lägenhetsförteckning	SBC

## Övrig information

Föreningen har åtta parkeringsplatser. För närvarande är det kort kö till dessa.

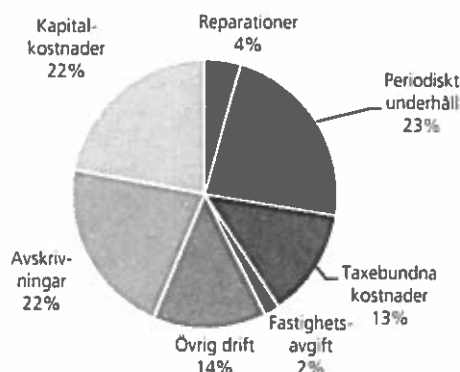
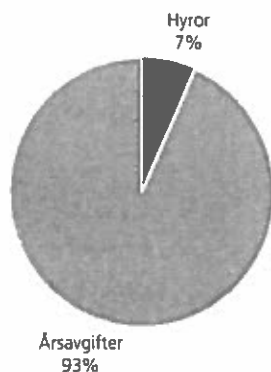
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-07-01 med 25 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
<b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>520 266</b>	<b>549 805</b>
<b>PENGAR IN</b>		
Rörelsens intäkter	1 233 100	1 121 332
Finansiella intäkter	591	4 103
Minskning korta fordringar	14 236	0
Ökning av föreningens lån	124 414	493 835
Ökning av korta skulder	85 338	0
	<b>1 457 679</b>	<b>1 619 270</b>
<b>PENGAR UT</b>		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 035 226	397 180
Finansiella kostnader	406 283	542 524
Investeringar i fastigheten	0	527 759
Inköp av inventarier	31 746	0
Ökning av korta fordringar	0	2 839
Minskning av korta skulder	0	178 507
	<b>1 473 255</b>	<b>1 648 809</b>
<b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>	<b>504 690</b>	<b>520 266</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>	<b>-15 576</b>	<b>-29 539</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

Takomläggning genomfördes. Arbetet gick smidigt.

Radonmätning genomfördes. Resultatet visade bra värden.

En arkitekt har kontaktats för att ta fram nya ritningar för ombildning av föreningens lokal till bostadsrätt.

Balkongerna är i behov av renovering. Styrelsen har arbetat vidare med att lösa finansiering av detta.

Vi hade två städdagar. På en av städdagarna påbörjades ett altanbygge som planeras avslutas i vår.

#### Händelser efter året

Arbetet med en eventuell insatshöjning fortskrider. Föreningen får hjälp av SBC med frågan.

Arbetet med att ombilda lokalen för att sälja som bostadsrätt fortsätter och blir förhoppningsvis färdigt under 2015.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 40 st

Förändring från föregående år: +2 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 014	920	901	721
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 851	12 741	12 307	6 596
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	176	182	176	152
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	0	0	48	112
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	19	23	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	357	477	355	115
Soliditet (%)	53	54	55	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-602	-192	-332	46
Nettoomsättning (tkr)	1 233	1 121	1 090	886

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 137 m<sup>2</sup> bostäder.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-602 084
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-785 889
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-42 600
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 430 573</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

204 000
<b>-1 226 573</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	1 233 076	1 121 290
Övriga rörelseintäkter	Not 2	24	42
		<b>1 233 100</b>	<b>1 121 332</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-597 611	-105 465
Driftkostnader	Not 4	-312 274	-310 421
Övriga externa kostnader	Not 5	-124 343	-85 431
Personalkostnader	Not 6	-999	104 137
Avskrivningar	Not 7	-394 266	-378 058
		<b>-1 429 492</b>	<b>-775 238</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-196 392</b>	<b>346 094</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		591	4 103
Räntekostnader		-406 283	-542 524
		<b>-405 692</b>	<b>-538 421</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-602 084</b>	<b>-192 327</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 8	31 351 040	31 741 602
Maskiner och inventarier	Not 9	28 042	0
		<b>31 379 082</b>	<b>31 741 602</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>31 379 082</b>	<b>31 741 602</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
SBC Klientmedel i SHB		504 689	0
Övriga fordringar		34 430	38 343
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 10	0	10 323
		<b>539 119</b>	<b>48 666</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
SBC klientmedel i SHB		0	520 266
		<b>0</b>	<b>520 266</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>539 119</b>	<b>568 932</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
		<b>31 918 202</b>	<b>32 310 533</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		18 184 425	18 184 425
Fond för yttre underhåll	Not 12	204 000	161 400
		<b>18 388 425</b>	<b>18 345 825</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-828 489	-593 562
Årets resultat		-602 084	-192 327
		<b>-1 430 572</b>	<b>-785 889</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 957 853</b>	<b>17 559 936</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	14 556 969	14 449 591
		<b>14 556 969</b>	<b>14 449 591</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	54 336	37 300
Leverantörsskulder		134 576	25 620
Skatteskulder		67 956	72 100
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	146 512	165 986
		<b>403 380</b>	<b>301 006</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 918 202</b>	<b>32 310 533</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 13	14 900 000	14 900 000
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	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar stambyte	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 152 387	1 024 498
	Årsavgifter - lokaler	0	22 000
	Hyror parkering	32 625	28 500
	Hyror förråd	2 400	600
	Hyror reklamplats	45 664	45 692
		<b>1 233 076</b>	<b>1 121 290</b>

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	24	9
	Övriga intäkter	0	33
		<b>24</b>	<b>42</b>

<b>Not 3</b>	<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	34 497	33 571
	Fastighetskötsel beställning	0	5 608
	Snöröjning/sandning	12 335	16 516
	Städning entreprenad	37 272	34 191
	Myndighetstillsyn	7 650	1 470
	Gemensamma utrymmen	149	42
	Gård	1 035	99
	Förbrukningsmateriel	429	237
		<b>93 367</b>	<b>91 733</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	3 968	6 816
	Källare	18 000	0
	Lås	12 763	1 163
	Ventilation	6 224	0
	Elinstallationer	925	0
	Tak	0	5 754
	Fönster	1 817	0
	Garage/parkering	539	0
	Vattenskada	36 625	0
		<b>80 861</b>	<b>13 732</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lägenhet	4 468	0
	Värmeanläggning	35 000	0
	Tak	373 218	0
	Mark/gård/utemiljö	10 697	0
		<b>423 383</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>597 611</b>	<b>105 465</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	200 518	207 272
	Vatten	18 298	21 479
	Sophämtning/renhållning	15 745	19 876
	Grovsopor	7 436	2 648
		<b>241 997</b>	<b>251 275</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	34 701	25 266
	Självrisk	1 500	0
		<b>36 201</b>	<b>25 266</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>34 076</b>	<b>33 880</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>312 274</b>	<b>310 421</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Revisionsarvode extern revisor	0	4 600
	Föreningskostnader	520	1 453
	Fritids och Trivselkostnader	0	112
	Förvaltningsarvode	63 348	61 848
	Förvaltningsarvoden övriga	7 860	0
	Administration	1 589	3 211
	Korttidsinventarier	743	6 057
	Konsultarvode	41 043	3 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 240	4 400
		<b>124 343</b>	<b>85 431</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	999	-79 001
	Sociala kostnader	0	-25 136
		<b>999</b>	<b>-104 137</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Byggnad	73 867	73 867
	Förbättringar	316 695	304 190
	Inventarier	3 704	0
		<b>394 266</b>	<b>378 058</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	32 332 934	31 450 139
	Nyanskaffningar	0	882 795
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>32 332 934</b>	<b>32 332 934</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-591 332	-213 274
	Årets avskrivningar enligt plan	-390 562	-378 058
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-981 894</b>	<b>-591 332</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>31 351 040</b>	<b>31 741 602</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 076 109	8 076 109
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	8 800 000	8 800 000
	Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
		<b>14 200 000</b>	<b>14 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	14 200 000	14 200 000
		<b>14 200 000</b>	<b>14 200 000</b>

<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	0	0
	Nyanskaffningar	31 746	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>31 746</b>	<b>0</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 704	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 704</b>	<b>0</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>28 042</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTB KOSTNADER OCH UPPL INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Försäkring	0	8 508
	Vattenkostnader	0	1 815
		<b>0</b>	<b>10 323</b>

**Not 11 EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	16 569 755	0	0	16 569 755
Upplåtelseavgifter	1 614 670	0	0	1 614 670
Fond för yttre underhåll	204 000	42 600	0	161 400
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>18 388 425</b>	<b>42 600</b>	<b>0</b>	<b>18 345 825</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-828 489	-42 600	-192 327	-593 562
Årets resultat	-602 084	-602 084	192 327	-192 327
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 430 572</b>	<b>-644 684</b>	<b>0</b>	<b>-785 889</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>16 957 853</b>	<b>-602 084</b>	<b>0</b>	<b>17 559 936</b>

**Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2014	2013
Vid årets början	161 400	118 800
Reservering enligt stadgar	42 600	42 600
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>204 000</b>	<b>161 400</b>

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	3,470 %	2 475 900	2 486 120	2016-09-05
SBAB	2,740 %	4 972 240	4 991 112	2015-05-15
SBAB	1,850 %	4 986 534	5 000 000	2015-03-04
SBAB	2,050 %	998 222	1 000 000	2015-06-04
SBAB	3,380 %	477 500	487 500	2015-09-04
SBAB	1,860 %	522 159	522 159	2016-02-25
SBAB	1,850 %	178 750	0	2016-02-25
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 611 305</b>	<b>14 486 891</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-54 336	-37 300	
		<b>14 556 969</b>	<b>14 449 591</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 339 625 kr.

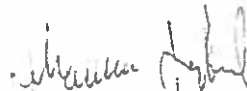
<b>Not 14</b>	<b>UPPL KOSTNADER OCH FÖRUTB INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	El	0	21 905
	Sophämtning	0	396
	Extern revisor	0	4 700
	Ränta	35 412	58 979
	Förutbetalda avgifter och hyror	111 100	80 006
		<b>146 512</b>	<b>165 986</b>

---

## Styrelsens underskrifter

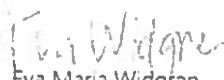
---

HÄGERSTEN den / 2015

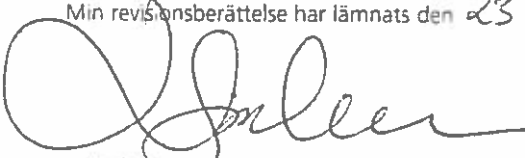
  
Johanna Birgitta Jångland  
Ledamot

  
Lars Eric Daniel Landqvist  
Ledamot

  
Anna Ulrika Rosenqvist  
Ledamot

  
Eva Maria Widgren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 3 2015

  
Lars Ljungström  
Extern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

BRF ARVODET 2

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 20140101-20141231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Granskningen har utförts enligt god revisions sed. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid med gällande lagstiftning eller föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen är upprättad enligt gällande lagstiftning och ger en rättvisande bild över resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

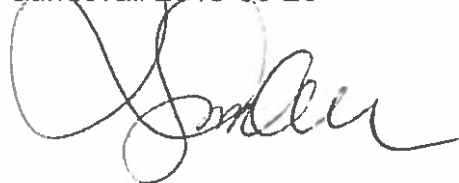
Jag tillstyrker

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret,

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs samt

att årets förlust och tidigare års ansamlade förlust disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

Sundsvall 2015-03-23



Lars Ljungström  
Extern 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 forskottshyror 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!**

**LOKALKONTOR**

STOCKHOLM 08-775 72 00  
UPPSALA 018-65 64 70  
VÄSTERÅS 021-38 25 00  
GÖTEBORG 031-745 46 00  
MÄLMO 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**