

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Brödkaveln Östersund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

### Förvaltningsberättelse

#### 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 1984-10-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-03-22 och nuvarande stadgar registrerades 2010-03-22 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brödkaveln 1	1986	Östersund

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen och "Bostadsrättstillägg" ingår för samtliga lägenheter.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1987 och består av 12 flerbostadshus.

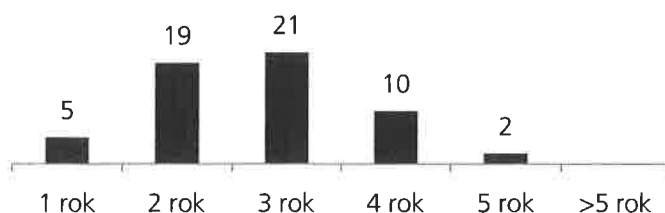
Fastighetens värdeår är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 370 kvadratmeter, varav 3 969 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 401 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



8  
J

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2012.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Tagit bort mossa, rensolat tak samt ersatt trasiga takpannor på låga förrådshusen	2012
Reparerat och förbättrat soprumsdörr	2012
Bytt garageportar 1-16	2012
Spolat bort mossa på gårdarna med högtryckstvätt	2012
Flyttat nedre gästparkeringen för bättre vinterunderhåll	2012
Påbörjat spolning avlopp	2012 - 2013
Tagit bort mossa, rensolat tak på garagehusen samt ersatt trasiga takpannor	2012
Bytt plank uteplats gården 2 - 8	2012
Bytt till astronomiskt ur till utebelysningen	2012
Installerat värmexlare till torktumlare tvättstuga Splintv. 12	2012
Målat entrétak trähus	2012
Bytt torktumlare i tvättstuga Splintv. 2	2012
Bytt expansionskärl	2011
OVK-besiktning utförd	2011
Bytt styrutrustning för värmeregleringen	2011
Bytt ventilationsaggregat i kvartersgården	2011
Byte ventilationsaggregat	2010

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ta bort mossa och rensola tak på låghus samt ersätta trasiga takpannor	2013	Flerårigt projekt
Spola avlopp	2013	Alla kvarvarande från 2012
Byta garageportar 17-30	2013	

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning: MVI AB	Lennart Malmliden, Stensjö 115, 83021 Tandsbyn. Tfn 070-5450999
Ekonomisk förvaltning	SBC, Box 226, 851 04 SUNDSVALL. Tfn 0771-722722
Hisservice	KONE AB, Stockholm
Städning	Samhall AB, Box 27705, 115 91 Stockholm
Fastighets- och störningsjour	Securitas, Storsjöstråket 15, 831 34 Östersund
Snö och sand, vinterunderhåll	Åke Werner, Chaufförsvägen 1, 83148 Östersund
Grönytor, sommarunderhåll	Marieby Träd & Tomtservice, Öd 376, 83498 Brunflo

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 57 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Sven-Eric Nyberg	Ordförande
Erland Eriksson	Vice ordförande
Gustav Tage Ölund	Sekreterare
Kjell Christer Paglert	Ledamot
Anna Maria Hallin	Ledamot
Ulla Linnéa Eriksson	Ledamot
Carl Owe Lundblad	Ledamot

Mona Gustafsson                      Suppleant

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulla Linnéa Eriksson, Carl Owe Lundblad och Sven-Eric Nyberg

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Mats Eurenus	Ordinarie Extern	Grant Thornton mats.eurenus@se.gt.com
Christer Näsström	Ordinarie Intern	
Dan Roland Karlsson	Suppleant Intern	

### Valberedning

Gudrun Rydén	Sammanställande
Lars Gustafsson	
Sven-Erik Jonsson	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-04-18.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Lägenhetsavgifterna har inte höjts under 2012.

Sedan 2010 utförs fastighetsskötseln i egen regi av föreningens styrelse/medlemmar i samarbete med MVI AB.

Föreningen har genomfört två städdagar, vår och höst, med många deltagare. I samband med dessa har information om föreningen hållits och gemensam grillning med trevlig samvaro har fått avsluta aktiviteterna.

I stället för den traditionella julgröten i december firades då föreningens 25-årsjubileum. Det bjöds en jultallrik, kaffe med kaka och däremellan underhöll musiker och sångare.

Bland de förbättringar som utförts under året, förutom de som syns under "Byggnadens tekniska status", kan följande nämnas:

1. Rensat ogräs och ändrat lekplatsen vid karusellen
2. Justering termostat för värmereglering i undercentralen värme/vatten
3. Bytt fönsterbrädor vid portar i markplan och loftgång, 2an
4. Bytt mangel i tvättstugan, 2an
5. Bytt garageport, försäkringsärende

Föreningen har provat en via internet delad arbetslista där intresserade medlemmar kunnat boka sig för arbetsuppgifter de önskat åta sig. Det har varit uppskattat och lockat fler av medlemmarna att delta i skötsel och underhållsarbete.

Styrelsen använder "Styrelsens sida i Vår Brf" för information inom styrelsen och även för information till medlemmarna.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

### Övrig information

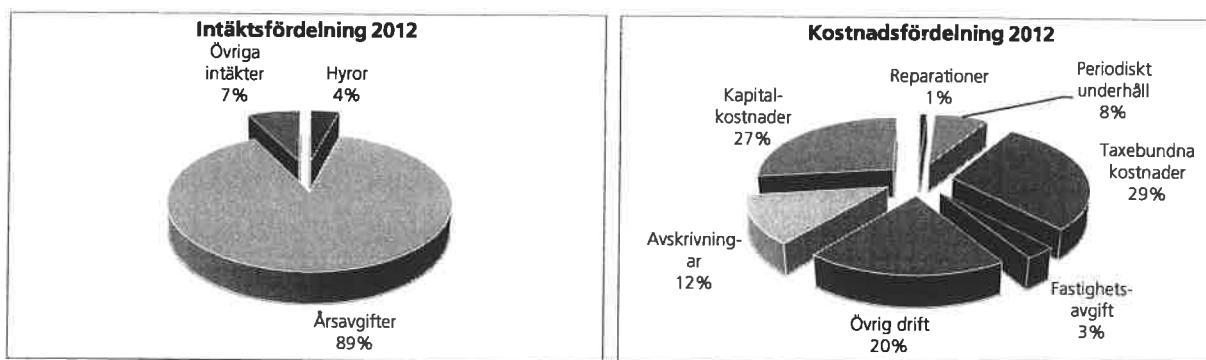
Megacon AB sköter avläsningen av de enskilda lägenheternas elförbrukning. Varje medlem kan via Megacons hemsida gå in och kontrollera sin egen elförbrukning varje dag om så är önskvärt.

### Föreningens ekonomi

I samband med byte av garageportar höjs hyran för garage med 70 kr per månad.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2012 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2017.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 3 969 kvm bostäder och 401 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	651	651	628	668
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 550	4 641	4 697	5 069
Elkostnad/kvm totalyta	77	73	74	68
Värmekostnad/kvm totalyta	95	88	87	81
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	21	18	22
Kapitalkostnader/kvm totalyta	190	206	201	229

### Skatter och avgifter

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 825 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	138 750
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	428 390
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>567 140</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-371 365
av fond för yttre underhåll ianspråkats	232 615
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>428 390</b>

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

*SE*

**RESULTATRÄKNING**  
**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

		<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 976 767	2 968 593
Övriga rörelseintäkter		238 740	234 161
		<b>3 215 507</b>	<b>3 202 754</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-245 000	-177 401
Reparationer		-32 203	-97 271
Periodiskt underhåll		-232 615	0
Taxebundna kostnader		-906 043	-849 498
Övriga driftskostnader		-102 576	-99 484
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-95 790	-78 624
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-182 376	-173 556
Personalkostnader		-73 969	-191 139
Avskrivningar		-376 686	-369 919
		<b>-2 247 258</b>	<b>-2 036 892</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>968 249</b>	<b>1 165 862</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter från långa fordringar		0	2 850
Ränteintäkter		732	515
Räntekostnader		-830 231	-900 150
		<b>-829 499</b>	<b>-896 785</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>138 750</b>	<b>269 077</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	22 481 514	22 851 434
Maskiner och inventarier	Not 4	43 983	0
		<b>22 525 498</b>	<b>22 851 434</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>22 525 498</b>	<b>22 851 434</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		13 863	13 874
Övriga fordringar		10 071	19 129
Förutbetalda kostnader	Not 5	59 923	68 738
		<b>83 857</b>	<b>101 741</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
SBC klientmedel i SHB		801 086	543 272
		<b>801 086</b>	<b>543 272</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>884 943</b>	<b>645 013</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 410 440</b>	<b>23 496 447</b>

*Re* ✓

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		1 650 999	1 650 999
Fond för yttre underhåll	Not 7	361 616	302 616
		<b>2 012 615</b>	<b>1 953 615</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		428 390	218 313
Årets resultat		138 750	269 077
		<b>567 140</b>	<b>487 390</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 579 755</b>	<b>2 441 005</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 8	182 257	214 711
		<b>182 257</b>	<b>214 711</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	19 481 732	19 881 556
		<b>19 481 732</b>	<b>19 881 556</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	399 824	399 824
Leverantörsskulder		346 551	84 794
Skatteskulder		16 408	25 557
Övriga kortfristiga skulder		3 632	6 498
Upplupna kostnader	Not 10	202 031	226 235
Förutbetalda avgifter och hyror		198 251	216 267
		<b>1 166 697</b>	<b>959 175</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>23 410 440</b>	<b>23 496 447</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	32 651 000	32 651 000
<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.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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 procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1%	1%
Ventilation	5%	5%
Inventarier	20%	

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

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

<b>Not 1</b>	2012	2011
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	2 845 222	2 845 258
Hysesintäkter	131 545	123 335
	<b>2 976 767</b>	<b>2 968 593</b>

<b>Not 2</b>	2012	2011
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetskötsel gård beställning	17 100	27 076
Snöröjning/sandning	69 136	34 037
Städning entreprenad	61 368	59 988
OVK Obl. Ventilationskontroll	16 034	0
Hissbesiktning	1 314	1 279
Bevakning	8 160	7 652
Gemensamma utrymmen	4 925	1 788
Gård	6 591	2 505
Serviceavtal	33 053	19 242
Förbrukningsmateriel	27 320	23 834
	<b>245 000</b>	<b>177 401</b>

<b>Reparationer</b>		
Gemensamma utrymmen	0	1 338
Tvättstuga	13 007	11 740
Lås	439	569
VVS	775	8 333
Värmeanläggning/undercentral	0	29 785
Ventilation	3 768	43 650
Elinstallationer	5 561	0
Fönster	3 345	0
Garage/parkering	0	1 856
Skador/klotter/skadegörelse	5 308	0
	<b>32 203</b>	<b>97 271</b>

*Handwritten signature and mark*



**Periodiskt underhåll**

Tvättstuga	19 375	0
VVS	3 750	0
Tak	10 350	0
Mark/gård/utemiljö	4 200	0
Garage/parkering	194 940	0
	<b>232 615</b>	<b>0</b>

**Taxebundna kostnader**

El	334 757	319 981
Värme	416 737	385 930
Vatten	97 771	93 825
Sophämtning/renhållning	56 778	47 178
Grovsopor	0	2 584
	<b>906 043</b>	<b>849 498</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	40 520	38 506
Kabel-TV	62 056	60 978
	<b>102 576</b>	<b>99 484</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**95 790**      **78 624**

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Kreditupplysning	2 276	1 375
Tele och datakommunikation	1 980	1 980
Inkassering avgift/hyra	625	0
Revisionsarvode extern revisor	7 675	15 775
Föreningskostnader	7 011	2 576
Styrelseomkostnader	10 780	800
Fritids och Trivselkostnader	0	1 061
Förvaltningsarvode	73 150	70 065
Förvaltningsarvoden övriga	0	2 813
Administration	9 942	8 587
Korttidsinventarier	978	508
Konsultarvode	60 865	62 496
Tidningar facklitteratur	1 574	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	5 520
	<b>182 376</b>	<b>173 556</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har haft anställd personal

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	24 200	65 600
Löner	44 220	94 788
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	259	287
Sociala kostnader	5 290	30 464
	<b>73 969</b>	<b>191 139</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	334 713	334 713
Förbättringar	35 206	35 206
Maskiner	6 767	0
	<b>376 686</b>	<b>369 919</b>

*PW*

<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>2 247 258</b>	<b>2 036 892</b>
<b>Not 3</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	35 292 731	35 292 731
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>35 292 731</b>	<b>35 292 731</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-12 441 297	-12 071 378
Årets avskrivningar enligt plan	-369 919	-369 919
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-12 811 217</b>	<b>-12 441 297</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>22 481 514</b>	<b>22 851 434</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 117 300	1 117 300
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	16 601 000	15 449 000
Taxeringsvärde mark	4 504 000	4 280 000
	<b>21 105 000</b>	<b>19 729 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	20 664 000	19 288 000
Lokaler	441 000	441 000
	<b>21 105 000</b>	<b>19 729 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	50 750	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>50 750</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-6 767	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 767</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>43 983</b>	<b>0</b>
<b>Not 5</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	41 675	40 520
Kabel-TV	15 582	15 514
Bevakning	2 171	2 040
Vatten	0	7 407
Sophämtning	0	2 762
Tele och datakommunikation	495	495
	<b>59 923</b>	<b>68 738</b>

<b>Not 6 EGET KAPITAL</b>	<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	1 650 999	0	0	1 650 999
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	361 616	0	59 000	302 616
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 012 615</b>	<b>0</b>	<b>59 000</b>	<b>1 953 615</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	428 390	0	210 077	218 313
Årets resultat	138 750	138 750	-269 077	269 077
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>567 140</b>	<b>138 750</b>	<b>-59 000</b>	<b>487 390</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 579 755</b>	<b>138 750</b>	<b>0</b>	<b>2 441 005</b>

<b>Not 7 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Vid årets början	302 616	802 616
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	59 000	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-500 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>361 616</b>	<b>302 616</b>

<b>Not 8 Medlemmarnas reparationsfond</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Vid årets början	214 711	256 213
lanspråktagande	-32 454	-41 502
<b>Vid årets slut</b>	<b>182 257</b>	<b>214 711</b>

<b>Not 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2012-12-31</b>	<b>Belopp 2012-12-31</b>	<b>Belopp 2011-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Stadshypotek AB	3,860 %	3 045 800	3 108 600	2014-10-30
Stadshypotek AB	3,660 %	3 485 000	3 519 000	2014-10-30
Stadshypotek AB	4,920 %	3 017 693	3 141 769	2013-01-30
Stadshypotek AB	4,920 %	3 461 355	3 497 503	2013-01-30
Stadshypotek AB	3,560 %	3 436 664	3 507 524	2013-10-30
Stadshypotek AB	3,990 %	3 435 044	3 506 984	2014-03-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>19 881 556</b>	<b>20 281 380</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-399 824</b>	<b>-399 824</b>	
		<b>19 481 732</b>	<b>19 881 556</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 882 436 Kr.

<b>Not 10</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	41 473	39 120
Värme	54 486	43 193
Extern revisor	10 000	12 200
Arvoden	24 750	46 950
Sociala avgifter	5 000	14 752
Ränta	66 322	70 020
	<b>202 031</b>	<b>226 235</b>

ÖSTERSUND den 17, 2 2013

  
Sven-Eric Nyberg  
Ordförande

  
Erland Eriksson  
Vice ordförande

  
Gustav Tage Olund  
Sekreterare

  
Ulla Linnéa Eriksson  
Ledamot

  
Anna Maria Hallin  
Ledamot

  
Carl Owe Lundblad  
Ledamot

  
Kjell Christer Paglert  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27, 2 2013

  
Mats Eurenus  
Extern revisor

  
Christer Näsström  
Intern revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brödkaveln Östersund, org.nr 716414-7972

## Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brödkaveln Östersund för år 2012.

### **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.

### **Revisorernas ansvar**

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Uttalanden**

Enligt min 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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brödkaveln Östersund för år 2012.

### **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 lagen om bostadsrättslagen.

### **Revisorernas ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Uttalanden**

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

Östersund den

2012-13  


Mats Eurenus

Auktoriserad revisor

# Ordlista

**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.

**AVSÄTTNINGAR** är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida underhåll av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

**BALANSRÄKNINGEN** visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

**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.

**EGET KAPITAL** är föreningens nettotillgångar, d.v.s. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

**FASTIGHET** är fast egendom som är upptagen eller ska upptas i fastighetsregistret. En fastighet är byggnad och mark eller bara mark.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen.

**FÖRENINGSTÄMMAN** är ett sätt för medlemmarna att utöva inflytande i föreningen. Ordinarie föreningsstämma innehåller årets bokslut och här kan man även välja nya styrelseledamöter.

**FÖRUTBETALDA INTÄKTER** är bokförda och betalda, men avser kommande räkenskapsår, t.ex. årsavgifter eller hyror.

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER** är en kostnad som föreningen betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis hör till kommande räkenskapsår.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN** är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text.

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

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

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar avsedda att omsättas (säljas) och att innehas kortare än tre år, bl.a. kassa och bank.

## PERIODISKT UNDERHÅLL ENLIGT

**UNDERHÅLLSPÅN** Utbyte/reparation som går att planera och som finns med i föreningens underhållsplan för fastigheten ("underhåll som är planerat i tid, art och omfattning") även kallat planerat underhåll. Exempel på periodiskt underhåll enligt underhållsplan/planerat underhåll är omläggning av tak, putsning av fasad, utbyte av ventilationsanläggning och utbyte av rörsystem.

**REPARATIONER** Utbyte/reparation av saker som gått sönder utan att man kunnat förutse detta ("underhåll som syftar till att återställa en funktion som nått en oacceptabel nivå"), även kallat felavhjälpande underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpande underhåll är skadegörelse, vattenskador och stuprör som fryser sönder.

**RESULTATRÄKNINGEN** visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

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

**UPPLUPNA INTÄKTER** är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

**UPPLUPNA KOSTNADER** är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

**ÅRSAVGIFT** är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadge-enliga avsättningarna. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

**ÅRSREDOVISNING** är en sammanställning av föreningens räkenskaper och förvaltning för ett räkenskapsår och den ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

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