



Brf Tegelparken, Skarpnäck

# ÅRSREDOVISNING

ÅR 2013



**BRF TEGELPARKEN**

Org. nr. 769615-9644



## **Styrelsen för Brf Tegelparken kallar härmed till**

### **ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

**Tid: Måndagen den 12 maj 2014 kl. 18:00**

**Plats: Spårvägens klubbhus (bredvid konstgräsplanen)**

#### **Förslag till dagordning**

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Val av ordförande på stämman
- 3) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- 4) Fastställande av dagordningen
- 5) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- 6) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- 7) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisionsberättelsen
- 10) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 11) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 12) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande år (2014)
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisor och suppleant
- 16) Val av valberedning
- 17) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen (inga anmälda ärenden)
- 18) Stämmans avslutande

**Efter stämmans avslutande finns det möjlighet att ställa frågor till styrelsen.**

**Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna till stämman !**



## Innehållsförteckning

## Sida

• Kallelse med förslag till dagordning	2
• Innehållsförteckning	3
• Förvaltningsberättelse	4 - 8
• Resultaträkning	9
• Balansräkning	10 - 11
• Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
• Kassaflödesanalys	12
• Tilläggsupplysningar	13
• Upplysningar enskilda poster (noter)	13 - 17
• Underskrifter	17
• Revisionsberättelse	18
• Årsredovisningen i bilder	19 - 21
• Ordlista	22
• Egna anteckningar	23
• Fullmakt för ombud	24

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31 vilket är föreningens sjunde verksamhetsår.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

---

### **Föreningsinformation**

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i förening som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 2007-02-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2007-02-02 hos Bolagsverket.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten: Helikoptern 1 och 2, Stockholms kommun.

### **Sammansättning av styrelsen mm**

---

#### **Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2013**

**Ordinarie:**

Gunnar Löfvenberg	Ordförande
Husam Fares	Ledamot
Eva Ström Håll	Ledamot
Torbjörn Lindberg	Ledamot
Daniel Stenmark	Ledamot
Magnus Ljung	Sekreterare från extra stämma 2013-02-12

**Suppleanter:**

Lies Van der Waal
Melissa Kotte från extrastämma

#### **Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2013**

**Ordinarie:**

Gunnar Löfvenberg	Ordförande
Magnus Ljung	Sekreterare
Daniel Stenmark	Ledamot
Torbjörn Lindberg	Ledamot

**Suppleanter:**

Lies Van der Waal
Melissa Kotte

**Firmatecknare:**

Firman tecknas 2 i styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

**Revisorer**

**Ordinarie:**

Jonas Svensson	Ernst & Young AB Uppsala
----------------	--------------------------

**Brf Tegelparken**  
**769615-9644**

## **Valberedning**

Moa Strandberg  
Hanna Misch

Sammanställande

## **Föreningsfrågor**

---

Ordinarie föreningsstämman hölls den 29 maj 2013.

För att besluta om nyval då två styrelseledamöter avflyttat, avhölls extra stämma 2013-02-12, varvid beslutades att välja två nya medlemmar.

Magnus Ljung valdes som ordinarie och Melissa Kotte som suppleant.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 11 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har fem radhus bytt ägare.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

## **Fastigheten**

---

Fastighetsbeteckning: Helikoptern 1 och 2, Stockholms kommun.

Nybyggnadsår och värdeår är 2008.

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt och taxeras som småhusenhet.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	145 287 000	145 287 000
Varav byggnader:	68 840 000	68 840 000
Varav mark:	76 447 000	76 447 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

På fastigheten finns 40 stycken medlemslägenheter/radhus som färdigställdes under 2007. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Total byggrätt bostäder är c:a 5 596 kvm varav c:a 4 660 kvm utgör faktiskt lägenhetsyta (BOA).

## **Förvaltning**

---

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T fastighetsförvaltnings AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Bygghälsförsäkring är tecknad hos GAR-BO Försäkrings AB och gäller i 10 år från godkänd slutbesiktning.

## **Avtal med leverantörer**

---

Fastighetsskötsel	Lars Lundström Service
Kabel-TV	Com Hem AB
Värmeanläggning	WIAB Service
Parkeringsverksamhet	APCOA Parkering AB
Lägenhetsförteckning	T&T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB

## **Verksamheten**

---

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

---

Som vanligt har vi arrangerat två välbesökta städdagar med gödsling och ansning av buskar. Vid tillfället placeras en stor container på inre parkeringsplatsen. Städdagarna avslutades som sig bör med korvgrillning för stora och små, med läsk och kaffe.

Den traditionella kräftskivan ägde rum i augusti. Den här gången i häftigt regn, vilket inte stoppade oss från att avnjuta mat och dryck under utflyttade parasoller.

Staketet mot Gamla Tyresövägen kompletterades för att förhindra att barn av misstag springer ut i trafiken.

Skyltar som upplyser om små barn och med hastighetsbegränsning har satts upp vid våra två infarter.

Under året upptäcktes skador på takteglet och infästningen av snörasskydden. Tillverkaren av takteglet kommer att ta på sig kostnaden för material och arbete. Reparationen kommer att utföras när taken är snöfria i vår.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten**

---

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

## **Anställda**

---

Under året har föreningen inte haft några anställda.

## Ekonomi

Årsavgiften var oförändrad under 2013.

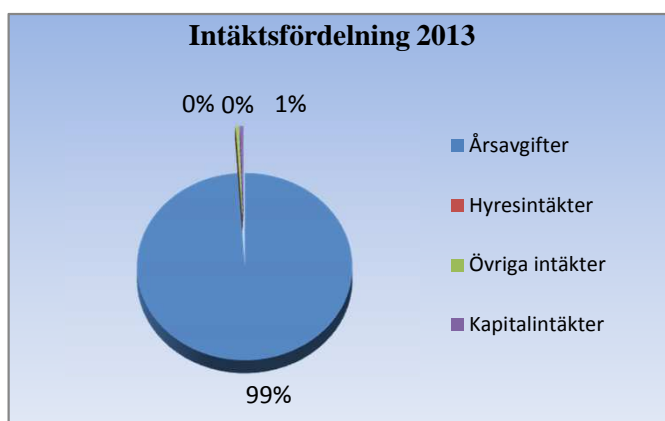
Resultatet för 2013 var ca 40 tkr under budget beroende på snöröjning och vissa administrativa kostnader som inte var budgeterade.

Under året överfördes ytterligare 300 000 kr till likviditetskonto, vilket innehåller ca 700 000 tkr i nuläget.

Under året ändades räntan på vårt första lån. Det skedde 2013-04-25, varvid räntan sänktes från 3,05% till 2,61%. Lånet ligger på tre år.

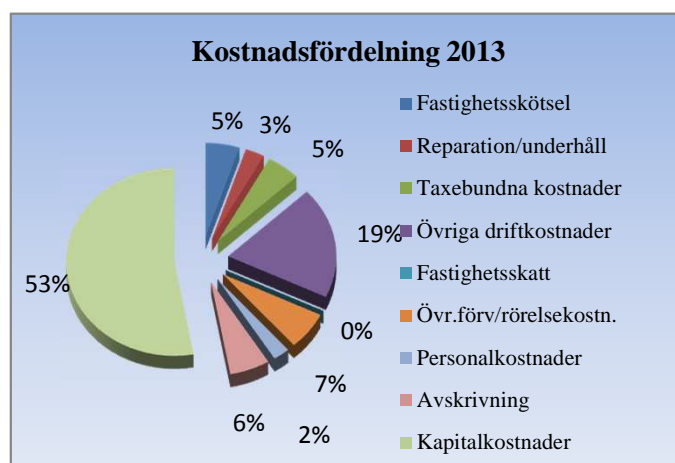
2014-01-24 kommer nästa lån att skrivas om. Det ligger för närvarande på 4,34%.

### Fördelning intäkter och kostnader



Intäktsfördelning	Tkr
Årsavgifter	2 638
Hysesintäkter	0
Övriga intäkter	13
Kapitalintäkter	15
<b>Summa</b>	<b>2 666</b>

Kostnadsfördelning	Tkr
Fastighetsskötsel	131
Reparation/underhåll	74
Taxebundna kostnader	130
Övriga driftkostnader	498
Fastighetsskatt	0
Övr.förv/rörelsekostn.	169
Personalkostnader	65
Avskrivning	155
Kapitalkostnader	1 370
<b>Summa</b>	<b>2 593</b>



**Brf Tegelparken**  
**769615-9644**

<b>Flerårsjämförelse/nyckeltal</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Nettoomsättning, tkr	2 651	2 638	2 638	2 638
Resultat efter fin. poster, tkr	73	192	87	843
Balansomslutning, tkr	139 550	139 503	141 302	14 434
Soliditet, %	71%	71%	70%	70%
Kassalikviditet, %	314%	250%	636%	418%
Årsavgift, kr/kvm boyta	566	566	566	566
Lån, kr/kvm boyta	8 544	8 544	8 973	8 973
El, kr/kvm	2	3	4	3
Vatten, kr/kvm	14	15	17	17

**Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	2 084 050
årets vinst	72 874
	<b>2 156 924</b>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	20 198
i ny räkning överföres	2 136 726
	<b>2 156 924</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



## RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 637 598	2 637 600
Övriga rörelseintäkter	2	13 184	0
		<b>2 650 782</b>	<b>2 637 600</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-131 283	-134 937
Reparationer	4	-4 800	-6 433
Underhåll	5	-69 161	-54 500
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-129 929	-141 304
Övriga driftkostnader	7	-497 835	-389 316
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-168 915	-83 830
Personalkostnader	9	-64 940	-66 456
		<b>-1 066 862</b>	<b>-876 776</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>1 583 920</b>	<b>1 760 824</b>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-155 437	-154 176
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 428 483</b>	<b>1 606 648</b>
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Ränteintäkter		14 821	1 929
Räntekostnader		-1 370 430	-1 423 559
Räntesubventioner		0	7 127
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>72 874</b>	<b>192 145</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>72 874</b>	<b>192 145</b>

## BALANSRÄKNINGAR

Not

2013-12-31

2012-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

138 248 138

138 403 575

**138 248 138**

**138 403 575**

**Summa anläggningstillgångar**

**138 248 138**

**138 403 575**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

113 684

130 169

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

146 342

149 491

**260 026**

**279 660**

Kassa och bank

1 041 724

819 510

**Summa omsättningstillgångar**

**1 301 749**

**1 099 170**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**139 549 887**

**139 502 745**

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
------------------------	------------	-------------------	-------------------

---

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

12

**Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser

97 085 000

97 085 000

Reserv framtida fastighetsunderhåll

78 301

58 103

**97 163 301**

**97 143 103**

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

2 084 050

1 912 103

Årets resultat

72 874

192 145

**2 156 924**

**2 104 248**

**Summa eget kapital**

**99 320 225**

**99 247 351**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

13

39 815 000

39 815 000

**Summa långfristiga skulder**

**39 815 000**

**39 815 000**

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

13 923

32 747

Övriga kortfristiga skulder

0

13 800

Förskottsbetalda årsavgifter och hyror

183 680

170 345

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

217 059

223 502

**Summa kortfristiga skulder**

**414 662**

**440 394**

**SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL**

**139 549 887**

**139 502 745**

---

**Ställda säkerheter**

**För egna skulder och avsättningar**

Fastighetsinteckningar

41 815 000

41 815 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		72 874	192 145
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		155 437	154 176
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>228 311</b>	<b>346 321</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		19 634	314 718
Förändring av kortfristiga skulder		-25 732	-441 795
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>222 214</b>	<b>219 244</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amorteringar		0	-2 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-2 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>222 214</b>	<b>-1 780 756</b>
Likvida medel vid årets början		819 510	2 600 266
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 041 724</b>	<b>819 510</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

---

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

#### Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv plan över den förväntade nyttjandeperioden på 100 år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

#### Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

---

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter &amp; hyror</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Årsavgifter bostäder	2 637 598	2 637 600
		<b>2 637 598</b>	<b>2 637 600</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Överlåtelse- & pantavgifter	12 884	0
	Övriga intäkter	300	0
		<b>13 184</b>	<b>0</b>
<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Fastighetsskötsel	396	915
	Fastighetsskötsel enligt avtal	25 603	42 742
	Städ	744	2 874
	Besiktningkostnader	14 550	0
	Markskötsel	37 500	45 000
	Snöröjning/Halkbekämpning	52 490	43 406
		<b>131 283</b>	<b>134 937</b>

**Brf Tegelparken**  
**769615-9644**

<b>Not 4</b>	<b>Reparationskostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Reparation byggnader	825	2 244
	Reparation lokaler	0	1 920
	Reparation markanläggningar	3 975	2 269
		<b>4 800</b>	<b>6 433</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhållskostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Underhåll gemens. utrymme	69 161	54 500
		<b>69 161</b>	<b>54 500</b>
<b>Not 6</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	El	9 576	14 082
	Vatten	65 569	71 486
	Sophämtning	54 784	55 736
		<b>129 929</b>	<b>141 304</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Fastighetsförsäkringar	29 833	27 684
	Tomträttsavgäld	424 000	318 000
	Tv/Bredband	44 002	43 632
		<b>497 835</b>	<b>389 316</b>
<b>Not 8</b>	<b>Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Lokalhyra	0	1 550
	Förbrukningsmaterial	4 061	0
	Telekommunikation	2 124	900
	Pantsättningar/Överlåtelser	21 750	0
	Revisionsarvode	22 750	16 000
	Arvode ekonomisk förvaltning	46 850	42 925
	Konsultarvoden	0	324
	Medlemsavgift organisationer	4 870	5 770
	Övriga externa tjänster	7 559	0
	Övriga omkostnader	58 951	16 361
		<b>168 915</b>	<b>83 830</b>
<b>Not 9</b>	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Arvoden till styrelsen	50 000	52 300
	Arbetsgivaravgifter	14 940	14 156
		<b>64 940</b>	<b>66 456</b>

**Brf Tegelparken**  
**769615-9644**

<b>Not 10 Byggnader och mark</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	139 013 994	139 013 994
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>139 013 994</b>	<b>139 013 994</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-610 419	-456 243
Årets avskrivningar	-155 437	-154 176
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-765 856</b>	<b>-610 419</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>138 248 138</b>	<b>138 403 575</b>
Taxeringsvärden byggnader	68 840 000	68 840 000
Taxeringsvärden mark	76 447 000	76 447 000
	<b>145 287 000</b>	<b>145 287 000</b>

<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Tv/Bredband	11 240	11 240
Försäkring	12 283	12 284
Förvaltningsarvode	16 819	16 983
Tomterättsavgäld	106 000	106 000
Övrigt	0	2 984
	<b>146 342</b>	<b>149 491</b>

**Not 12 Förändring av eget kapital**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Årets för- ändringar</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Inbetalda insatser	97 085 000	0	97 085 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	58 103	20 198 *	78 301
Balanserat resultat	1 912 103	171 947	2 084 050
Resultat föregående år	192 145	-192 145	0
Årets resultat	0	72 874	72 874
	<b>99 247 351</b>		<b>99 320 225</b>

\* Avsättning enligt stämmobeslut

	20 198
	<b>20 198</b>

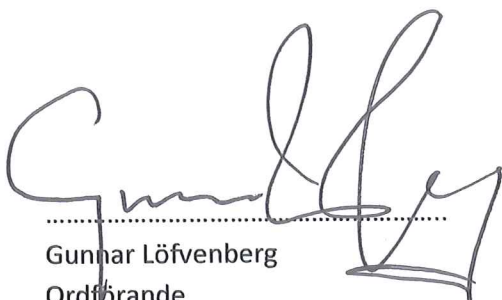
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>			<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Bank</b>	<b>%-sats</b>	<b>Omsättning</b>		
Swedbank AB	3,47%	2016-12-20	9 361 000	9 361 000
Swedbank AB	3,27%	2015-06-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank AB	4,34%	2014-01-24	10 000 000	10 000 000
Swedbank AB	2,61%	2016-02-25	10 454 000	10 454 000
			<b>39 815 000</b>	<b>39 815 000</b>

<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
Räntekostnader		130 059	136 502
Löner		50 000	50 000
Revisionsarvode för intern revisor		16 000	0
Revisionsarvode		21 000	32 000
Vatten		0	5 000
		<b>217 059</b>	<b>223 502</b>

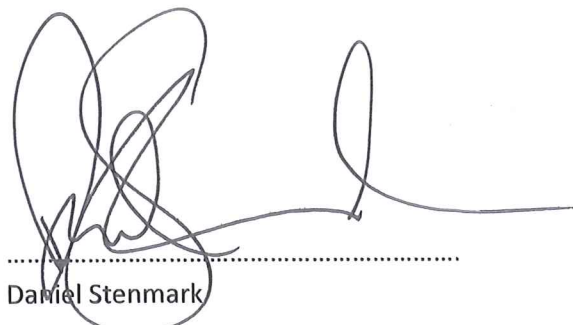


BRF Tegelparken  
769615-9644

Sockholm 2014-05-10



.....  
Gunnar Löfvenberg  
Ordförande

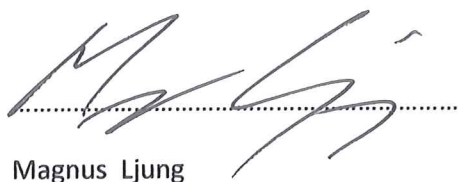


.....  
Daniel Stenmark



.....

Torbjörn Lindberg



.....  
Magnus Ljung

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-05-12



.....  
Jonas Svensson  
Ernst & Young AB Uppsala

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tegelparken, org.nr 769615-9644.

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tegelparken för år 2013.

#### *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 revisionsssed 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 2013 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Tegelparken för år 2013.

#### *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.

#### *Revisorernas ansvar*

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag 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. Jag 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*

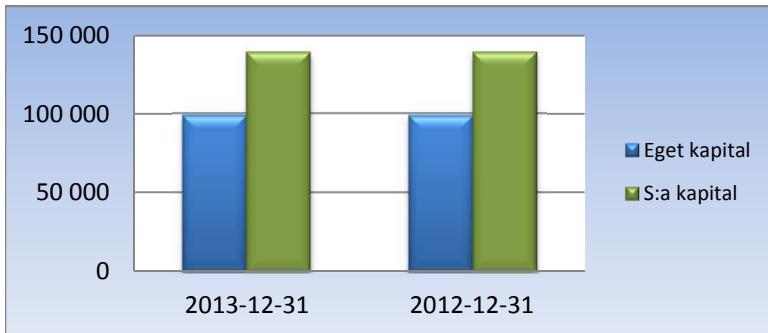
Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 2014-05-12

  
Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

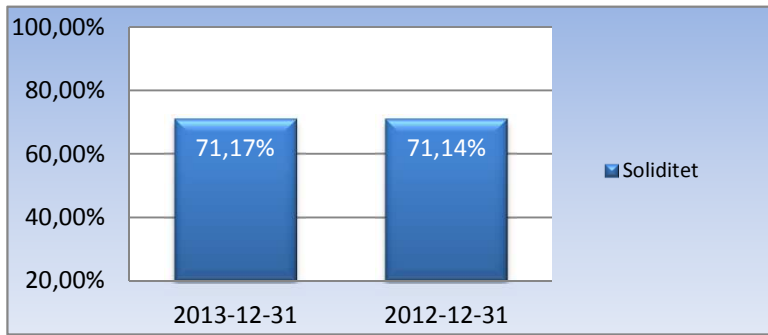
## Årsredovisningen i bilder

### Soliditet

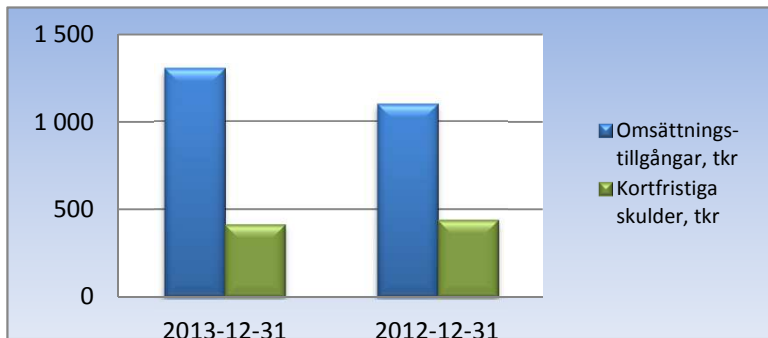


#### Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

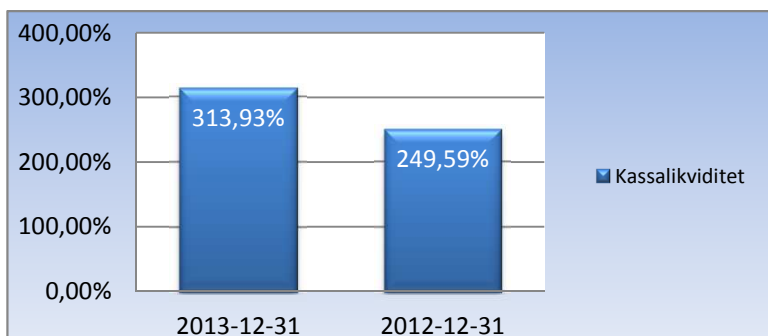


### Kassalikviditet



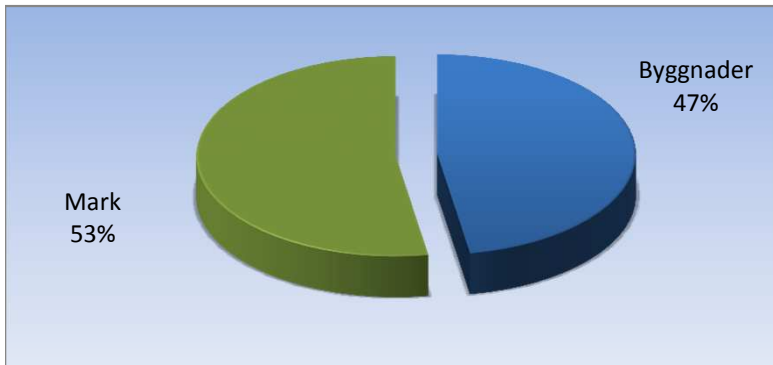
#### Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



## Årsredovisningen i bilder

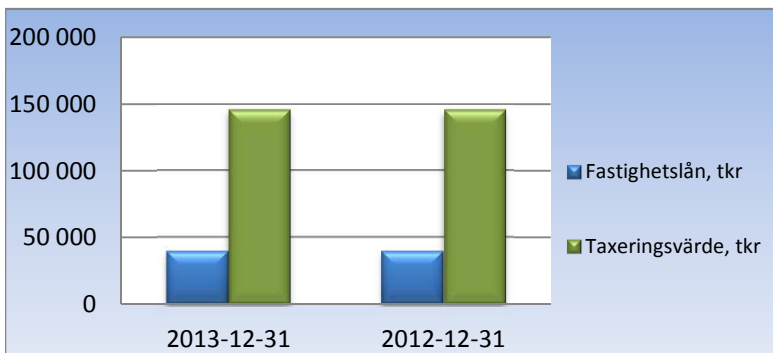
### Taxeringsvärde



#### Kommentar

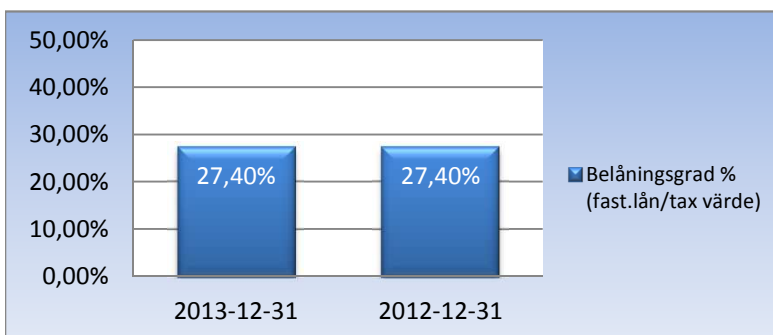
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

### Belåningsgrad

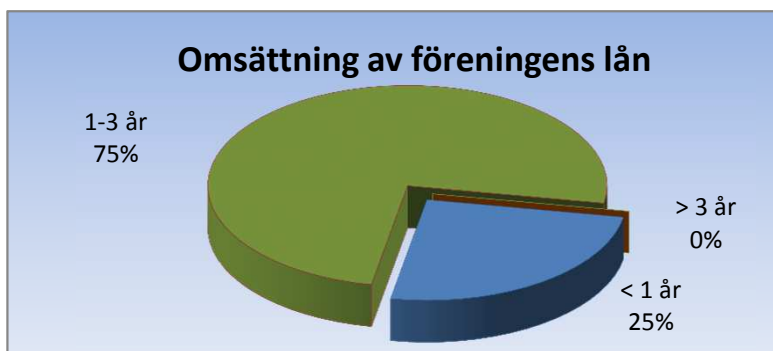


#### Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



### Låneportfölj

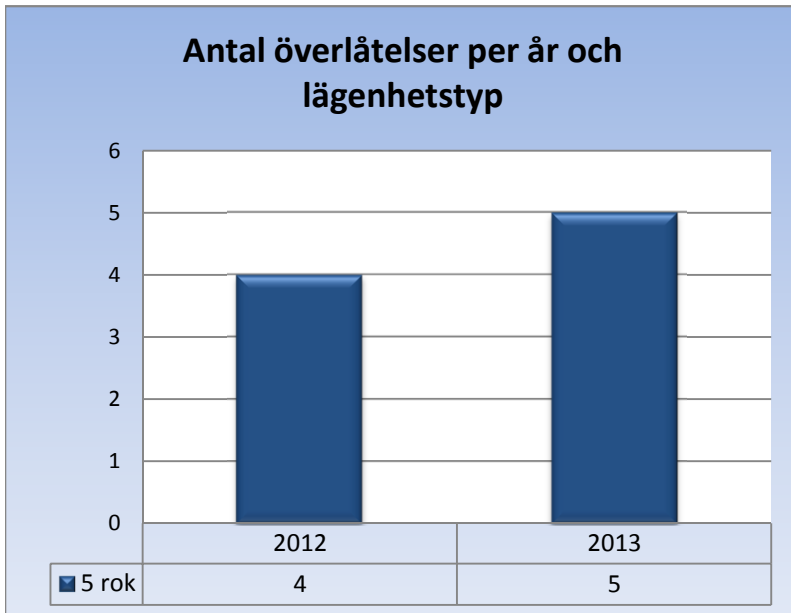


#### Kommentar

Lånens omsättningstid från 2013-12-31.

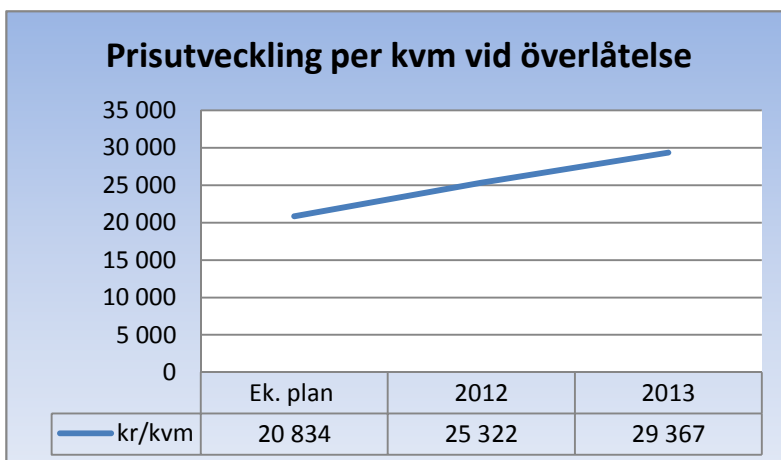
## Årsredovisningen i bilder

### Överlåtelse



**Kommentar**

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.



**Kommentar**

Ek. plan avser ursprungliga insatser.

# Ordlista

*För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.*

**Anläggningstillgångar**, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**Avskrivningar**, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

**Balansräkningen**, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

**Förvaltningsberättelse**, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

**Kortfristiga skulder**, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

**Likviditet**, man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

**Långfristiga skulder**, är skulder vars löptid överstiger ett år.

**Nyckeltal**, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

**Omsättningstillgångar**, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

**Resultaträkningen**, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

**Revisionberättelsen**, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

**Soliditet**, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

**Ställda pantar**, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen utaga s.k. överhypotek.

**Upplupna intäker**, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

**Upplupna kostnader**, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

**Överhypotek**, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.



# Fullmakt för ombud

På föreningensstämmen har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



**Ort / Datum** : \_\_\_\_\_

**Lägenhet** : \_\_\_\_\_  
(mitt lägenhetsnummer)

**Fullmakt för** : \_\_\_\_\_  
(namn)

**Att företräda** : \_\_\_\_\_  
(mitt namn)

**Namnteckning** : \_\_\_\_\_  
(min namnteckning)

**BRF TEGELPARKEN**  
Org. nr. 769615-9644