

Tegelparken

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2014



BRF TEGELPARKEN

Org. nr. 769615-9644

Tegelparken

Styrelsen för Brf Tegelparken kallar härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: Måndagen den 11 maj 2015 kl. 18:30

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 (2015)
- 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)
Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor
Förslag till stadgeändring (nya stadgar) i första läsningen
Av föreningsmedlem anmält ärende (motioner)
Inga motioner har inkommit
- 18) Stämmans avslutande

Efter stämmans avslutande kommer styrelsen informera om byggplanerna för Bagarmossen - Skarpnäck.

Efter informationen finns det möjlighet att ställa allmänna frågor till styrelsen.

Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna till stämman !

Tegelparken

Innehållsförteckning	Sida
• Kallelse med förslag till dagordning	2
• Innehållsförteckning	3
• Förvaltningsberättelse	4 - 8
• Resultaträkning	9
• Balansräkning	10 - 11
• Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
• Tilläggsupplysningar	12
• Upplysningar enskilda poster (noter)	12 - 16
• Underskrifter	16
• Revisionsberättelse	17 - 18
• Årsredovisningen i bilder	19 - 22
• Ordlista	23
• Fullmakt för ombud	24

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt 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 tomträtt till fastigheten: Helikoptern 1 och 2 i Stockholms Kommun
Adress: Helikoptergatan 1-29 och 2-52, 128 34 Skarpnäck

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2014

Ordinarie:

Gunnar Löfvenberg	Ordförande
Daniel Stenmark	Vice Ordförande
Magnus Ljung	Sekreterare
Torbjörn Lindberg	Kassör

Suppleanter:

Melissa Kotte
Lies Van der Waal

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2014

Ordinarie:

Gunnar Löfvenberg	Ordförande
Daniel Stenmark	Vice Ordförande
Magnus Ljung	Sekreterare
Mattias Sjöstrand	Ansvarig för fastigheten

Suppleanter:

Melissa Kotte
Hanna Misch

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Kleberg Revision AB	
Margareta Kleberg	Auktoriserad revisor

Brf Tegelparken
769615-9644

Valberedning

Torbjörn Lindberg Sammankallande
Karin Glasermann

Ordinarie föreningsstämman hölls den 12 maj 2014.

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

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Helikoptern 1 och 2 i Stockholms Kommun

Nybyggnadsår och värdeår är 2008.

	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, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

På fastigheten finns 40 st radhus som färdigställdes under 2007. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala bostadsytan är 4 660 kvm.

Förvaltning

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

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Lars Lundström Service AB
Markskötsel	Lars Lundström Service AB
Snöröjning	Lars Lundström Service AB
Kabel-TV/Bredband	Com Hem AB/TeliaSonera Sverige AB
El	Fortum Markets AB/Borås Elnät AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Ragn-Sells AB
Lägenhetsförteckning	T&T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB

Föreningens ekonomi

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och hur de likvida medlen har förändrats. Med de nya reglerna enligt K2 har detta blivit svårare för föreningens intressenter (eftersom avskrivningskostnaderna har ökat markant). Nedan försöker vi att förklara detta på ett mer lättförståeligt sätt.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Driftkostnader är kostnader som kan härröras till förenings drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader består dels av räntor från föreningens lån, dels av ev löpande amorteringar.

Slitagekostnader är den del av kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. Dessa beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll.

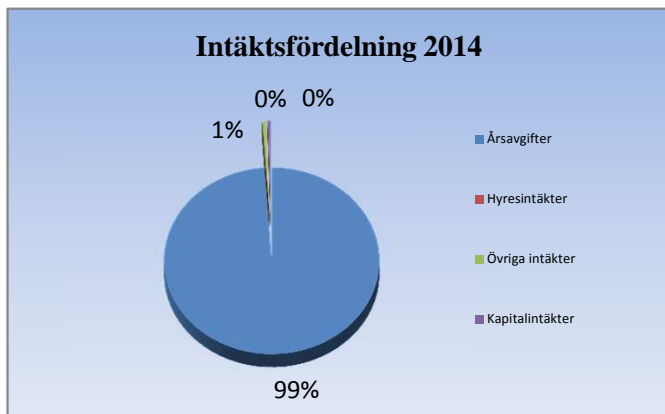
I denna beräkning ingår inte avskrivningskostnader då det slitage avskrivningarna ska motsvara redan tas hänsyn till genom slitagekostnader.

Utfall	2014	2013
Intäkter	2 654 820	2 650 782
Driftkostnader	-1 289 192	-997 701
Kapitalkostnader	-1 197 891	-1 355 609
Slitagekostnader	-23 040	-20 198
	144 697	277 274

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2014.

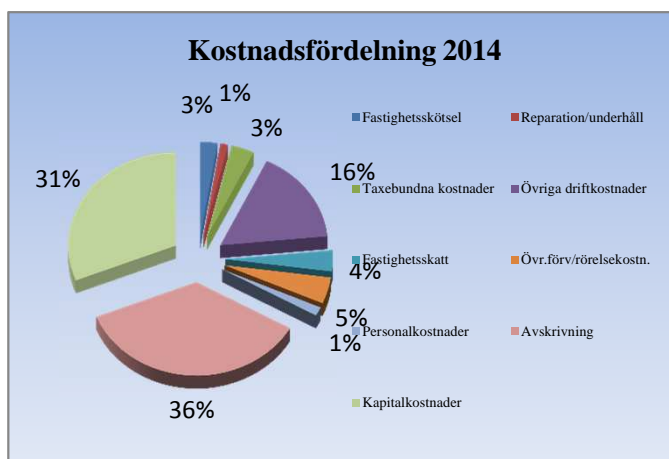
Föreningens ekonomi är god. Under året skrevs ytterligare ett, av våra fyra lån, om till en ränta på 2,7%, från 4,34%. Räntan är bunden på 2 år.

Nästa lån kommer att skrivas om 2015-06-25, det löper för närvarande på 3,27%.



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	2 638
Hyresintäkter	0
Övriga intäkter	17
Kapitalintäkter	12
Summa	2 666

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	99
Reparation/underhåll	44
Taxebundna kostnader	134
Övriga driftkostnader	636
Fastighetsskatt	142
Övr.förv/rörelsekostn.	178
Personalkostnader	59
Avskrivning	1 390
Kapitalkostnader	1 209
Summa	3 892



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har det utförts två städdagar som resulterat i välfyllda containrar. Vi avslutade städdagarna med korvgrillning och kaffe eller läsk för stora och små. Aktiviteter för de små arrangerades av vår gårdsgrupp.

Skyltar för hastighetsbegränsning har bytts mot skyltar som beskriver Helikoptergatan som gågata.

Samtliga felaktiga taktegel byttes mot nya, kostnadsfritt genom Moniers försorg. Arbetet utfördes i praktiken av JW Plåt AB.

Underhållsarbeten under 2015

Avsättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll ska enligt stadgar ske enligt underhållsplan. Årets förslag till avsättning finns under resultatdisposition.

Medlemsinformation

Under året har 6 (f å 6) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2014 var 69 (f å 71). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

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.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	2 655	2 651	2 638	2 638	2 638
Resultat efter fin. poster, tkr	-1 226	73	192	87	843
Balansomslutning, tkr	138 444	139 550	139 503	141 302	141 434
Soliditet, %	71%	71%	71%	70%	70%
Kassalikviditet, %	297%	314%	250%	636%	418%
Snittränta, %	3,04%	3,44%	3,49%	3,36%	1,78%
Årsavgift, kr/kvm boyta	566	566	566	566	566
Lån, kr/kvm boyta	8 544	8 544	8 544	8 973	8 973
Ränta, kr/kvm boyta	260	294	305	301	160
El, kr/kvm	2	2	3	4	3
Vatten, kr/kvm	15	14	15	17	17

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	2 136 726
årets förlust	-1 225 805
	<hr/>
	910 921
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	23 040
i ny räkning överföres	887 881
	<hr/>
	910 921

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter mm			
Årsavgifter och hyror	1	2 637 600	2 637 598
Övriga rörelseintäkter	2	17 220	13 184
Summa rörelseintäkter mm		2 654 820	2 650 782
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-98 507	-131 283
Reparationer	4	-40 987	-4 800
Underhåll	5	-3 402	-69 161
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-134 003	-129 929
Övriga driftkostnader	7	-636 143	-497 835
Fastighetsskatt	8	-142 240	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-177 832	-168 915
Personalkostnader	10	-59 480	-64 940
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	11	-1 390 140	-155 437
Summa rörelsekostnader		-2 682 734	-1 222 299
Finansiella poster			
Ränteintäkter		11 603	14 821
Räntekostnader		-1 209 494	-1 370 430
Resultat efter finansiella poster		-1 225 805	72 874
Årets resultat		-1 225 805	72 874

BALANSRÄKNINGAR

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

11

136 857 998

138 248 138

136 857 998

138 248 138

Summa anläggningstillgångar

136 857 998

138 248 138

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

1

113 684

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

152 059

146 342

152 060

260 026

Kassa och bank

13

1 433 947

1 041 724

Summa omsättningstillgångar

1 586 008

1 301 749

SUMMA TILLGÅNGAR

138 444 006

139 549 887

BALANSRÄKNINGAR

Not

2014-12-31

2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

97 085 000

97 085 000

Fond för yttre underhåll

98 499

78 301

Summa bundet eget kapital

97 183 499

97 163 301

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 136 726

2 084 050

Årets resultat

-1 225 805

72 874

Summa fritt eget kapital

910 921

2 156 924

Summa eget kapital

98 094 420

99 320 225

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

39 815 000

39 815 000

Summa långfristiga skulder

39 815 000

39 815 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

23 031

13 923

Skatteskulder

142 240

0

Övriga kortfristiga skulder

28 190

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

341 125

400 739

Summa kortfristiga skulder

534 586

414 662

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

138 444 006

139 549 887

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

41 815 000

41 815 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	1,0%	0,1%

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

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

Not 1	Årsavgifter & hyror	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	2 637 600	2 637 598
		2 637 600	2 637 598

Brf Tegelparken
769615-9644

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2014	2013
	Överlåtelse- & pantavgifter	16 440	12 884
	Övriga intäkter	780	300
		17 220	13 184
Not 3	Fastighetsskötsel	2014	2013
	Förbrukningsmaterial	8 578	396
	Fastighetsskötsel enligt avtal	28 312	25 603
	Städ	875	744
	Besiktningkostnader	3 188	14 550
	Markskötsel	37 500	37 500
	Snöröjning/Halkbekämpning	20 054	52 490
		98 507	131 283
Not 4	Reparationskostnader	2014	2013
	Reparation byggnader	11 456	825
	Reparation installationer	3 888	0
	Reparation markanläggningar	25 643	3 975
		40 987	4 800
Not 5	Underhållskostnader	2014	2013
	Underhåll gemens. utrymmen	3 402	69 161
		3 402	69 161
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2014	2013
	El	9 489	9 576
	Vatten	69 920	65 569
	Sophämtning	54 594	54 784
		134 003	129 929
Not 7	Övriga driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsförsäkringar	29 900	29 833
	Självrisk/Skador	30 352	0
	Tomträttsavgäld	530 000	424 000
	Kabel-TV/Bredband	45 891	44 002
		636 143	497 835
Not 8	Fastighetsskatt	2014	2013
	Fastighetsskatt bostäder	142 240	0
		142 240	0

Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2014	2013
Förbrukningsinventarier	2 329	4 061
Telekommunikation	1 224	2 124
Pantsättningar/Överlåtelser	20 375	21 750
Revisionsarvode	23 125	22 750
Arvode ekonomisk förvaltning	52 722	46 850
Medlemsavgift organisationer	5 110	4 870
Övriga externa tjänster	0	7 559
Övriga omkostnader	72 947	58 951
	177 832	168 915
Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2014	2013
<i>Kleberg Revision AB</i>		
Revisionsuppdrag	23 125	22 750
	23 125	22 750

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 10 Anställda och personalkostnader	2014	2013
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvodet till styrelsen	50 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	9 480	14 940
	59 480	64 940
Medeltal anställda		
Män	0	0
Kvinnor	0	0

Not 11 Byggnader och mark	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	139 013 994	139 013 994
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 013 994	139 013 994
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-765 856	-610 419
Årets avskrivningar	-1 390 140	-155 437
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 155 996	-765 856
Utgående planenligt restvärde	136 857 998	138 248 138
Taxeringsvärden byggnader	68 840 000	68 840 000
Taxeringsvärden mark	76 447 000	76 447 000
	145 287 000	145 287 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014	2013
Kabel-TV/Bredband	11 375	11 240
Försäkring	12 430	12 283
Förvaltningsarvode	17 144	16 819
Tomterättsavgäld	106 000	106 000
Medlemsavgifter	5 110	0
	152 059	146 342

Not 13 Likvida medel	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 225 805	72 874
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	1 390 140	155 437
Förändringar av rörelsekapital	164 335	228 311
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	107 965	19 634
Förändring av kortfristiga skulder	119 924	-25 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten	392 223	222 214
Årets kassaflöde	392 223	222 214
Likvida medel vid årets början	1 041 724	819 510
Likvida medel vid årets slut	1 433 947	1 041 724

Not 14 Förändring av eget kapital	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	97 085 000	0	97 085 000
Fond för yttre underhåll	78 301	20 198 *	98 499
Balanserat resultat	2 084 050	52 676	2 136 726
Resultat föregående år	72 874	-72 874	0
Årets resultat	0	-1 225 805	-1 225 805
		20 198	20 198

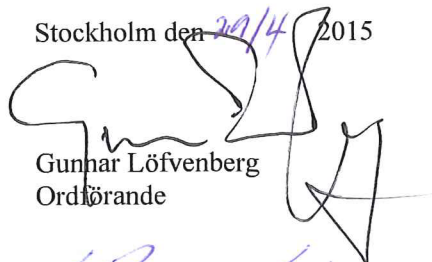
Not 15 Skulder till kreditinstitut	2014	2013	
Bank	%-sats	Villkorsändring	
Swedbank AB	3,47%	2016-12-20	9 361 000
Swedbank AB	3,27%	2015-06-25	10 000 000
Swedbank AB	2,71%	2016-01-24	10 000 000
Swedbank AB	2,61%	2016-02-25	10 454 000
			39 815 000
			39 815 000

Brf Tegelparken
769615-9644

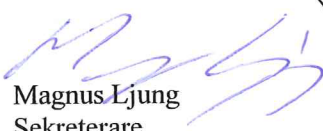
Not 16 Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014	2013
Förskottsbetalda avgifter och hyror	199 878	183 680
Räntekostnader	120 247	130 059
Styrelsearvode	0	50 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	0	16 000
Revisionsarvode	21 000	21 000
	341 125	400 739

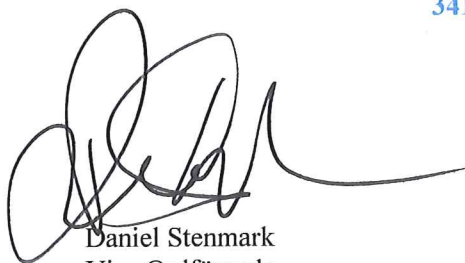
Stockholm den 29/4 2015



Gunnar Löfvenberg
Ordförande



Magnus Ljung
Sekreterare

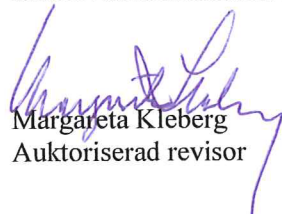


Daniel Stenmark
Vice Ordförande

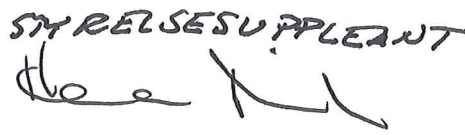
Mattias Sjöstrand
Ansvarig för fastigheten

GEM OM

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/4 2015



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

STYRELSESUPPLEANT

HANNA MISCH

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Tegelparken

769615-9644

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tegelparken för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

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 2014 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 år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

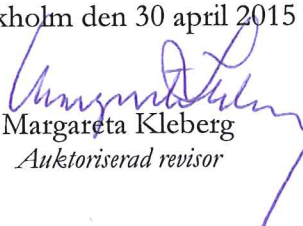
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

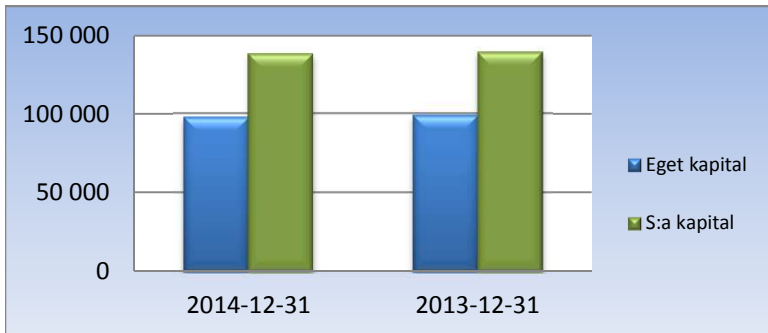
Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 30 april 2015


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

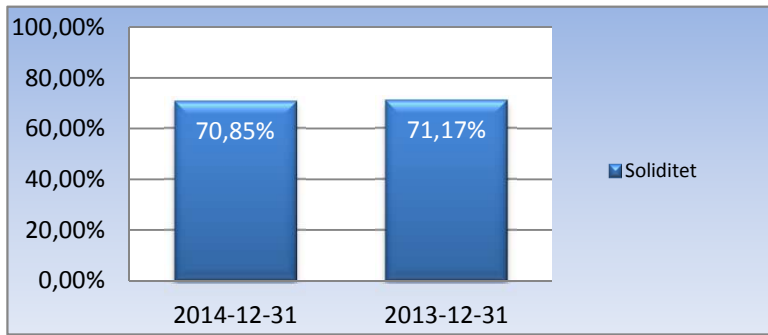
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

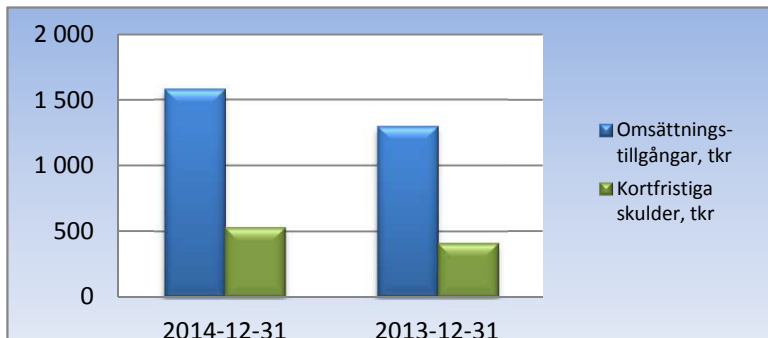


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

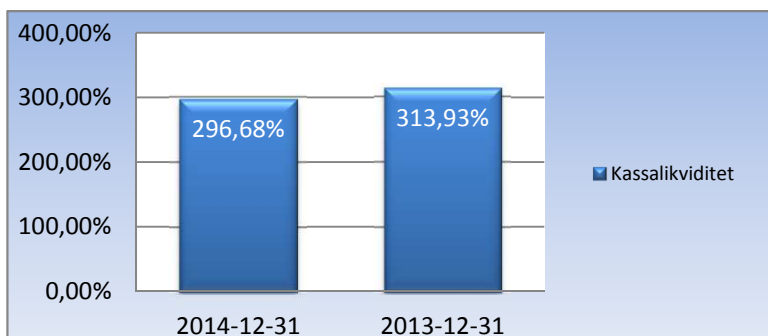


Kassalikviditet



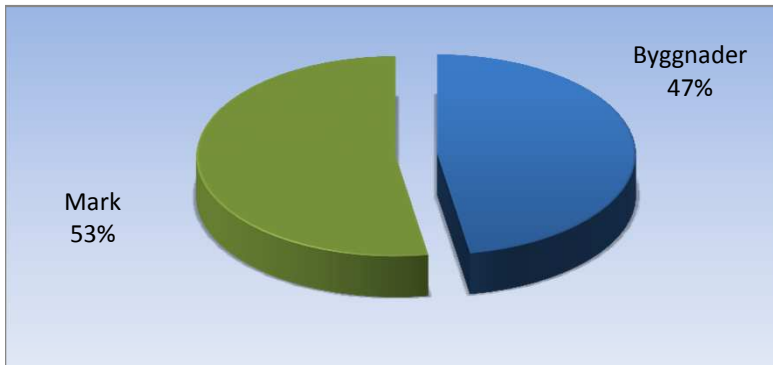
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

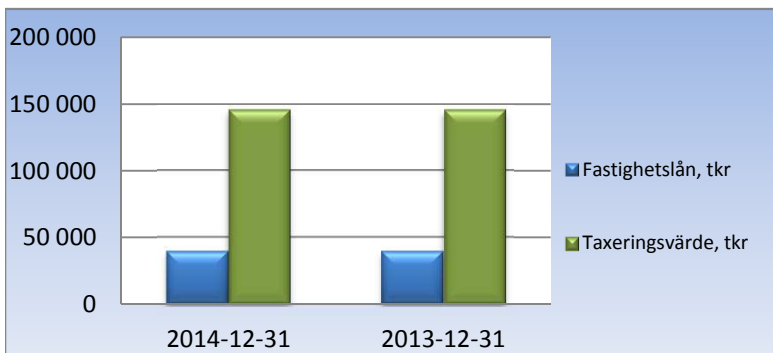
Taxeringsvärde



Kommentar

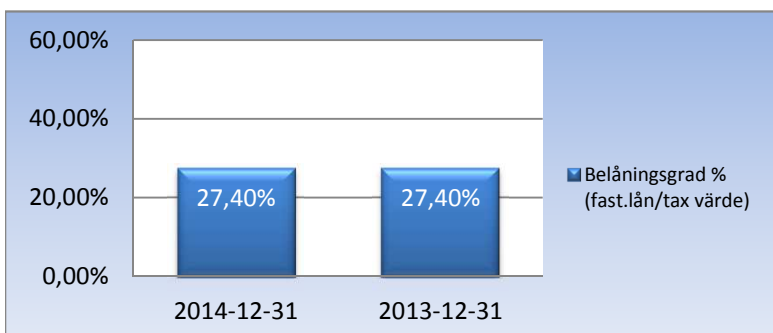
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

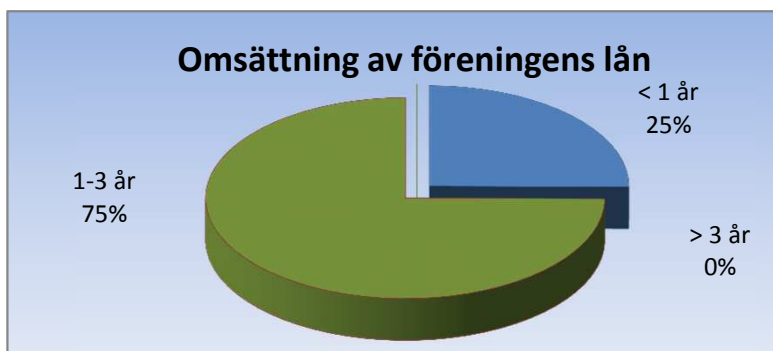


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

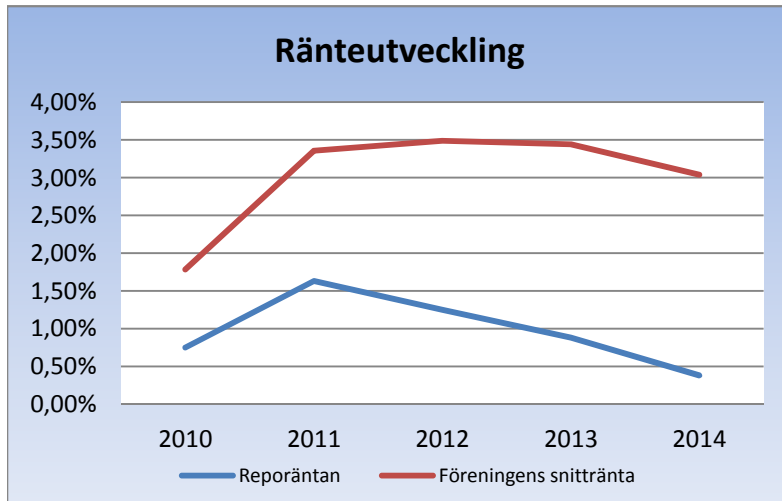


Kommentar

Lånens omsättningstid från 2014-12-31.

Årsredovisningen i bilder

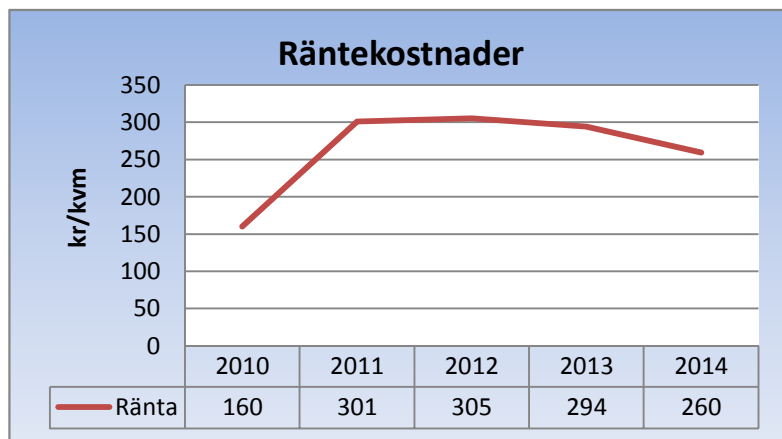
Ränteutveckling



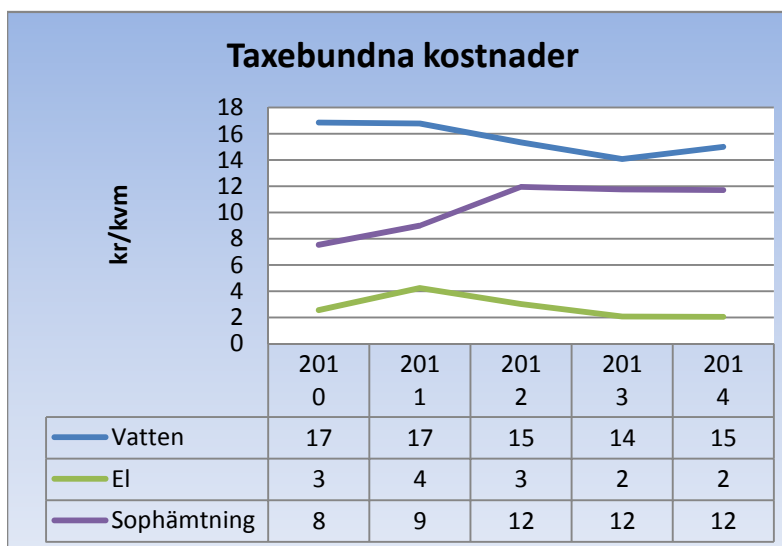
Kommentar

Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

Kostnadsutveckling



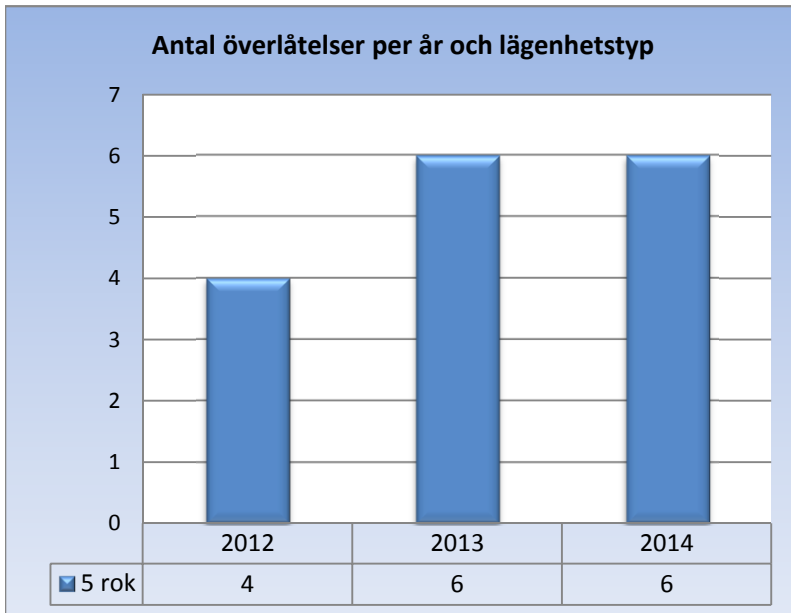
Kommentar



Kommentar

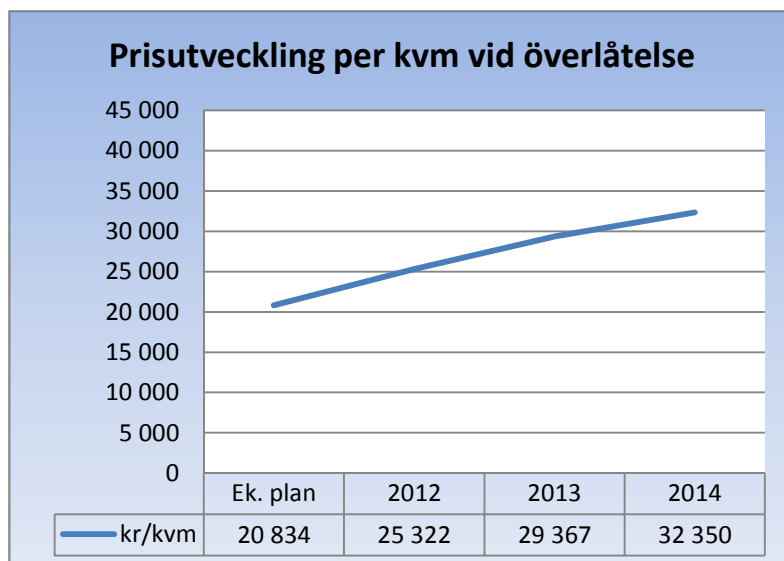
Årsredovisningen i bilder

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 panter, 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