
Årsredovisning

BRF FAGOTTEN
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 794700-3591

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrorelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



ÅRSSTÄMMA 2014

Årsstämma för Brf fagotten

Tisdagen den 5 maj klockan 19.00

Kvartersgården Sjungande Dalen

Dirigentvägen 6A

Vi bjuder på fika

Välkomna!

Styrelsen Brf Fagotten

(Dagordning se nästa sida)

Dagordning

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Godkännande av dagordning
- 3 Val av stämмоordförande
- 4 Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- 5 Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Styrelsens redovisningshandlingar
- 9 Revisorernas berättelse
- 10 Fråga om fastställande av balans- och resultaträkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13 Arvoden åt styrelsen och revisorerna
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisorer och suppleanter
- 16 Val av valberedning
- 17 Stadgeenligt inkomna motioner: 2:a beslutet om medlemskap i Riksbyggen och att anta nya stadgar enligt styrelsens förslag.
2015-04-14 togs 1:a beslutet med majoritet. Stadgeförslaget finns i alla tvättstugor samt i hallen utanför vicevärdskontoret på Dirigentvägen 36.
- 18 Stämmans avslutande
- 19 Övriga frågor

Valberedningen föreslår oförändrade arvoden för verksamhetsåret 2015.

Ordförande 5500 kronor/ år.

Vice Ordförande 3000 kronor / år.

400 kronor /månad när vice ordförande ersätter ordinarie mer än en månad.

Sekreterare 2500 kronor / år.

Till protokollförare 260 kronor /skrivet protokollet

Övriga ledamöter 2100 kronor /år.

Ersättare 1000 kronor / år.

Ersättare till dito. Samma ersättning när ordinarie måste ersättas.

För beviljat styrelsemöte 309 kronor första timmen + 3% = **318,27 kronor**, därefter 154,50 kronor/timme. + 3% = **159,14 kronor**

Timersättning skall uppräknas med 3% årligen och är härmed uppräknad för verksamhetsåret 2015.

Extern revisor ersätts enligt inkommen räkning.

Föreningens revisor 1680 kronor / år.

Valberedning 1000 kronor /person och år.

Valberedningen tackar för det gångna verksamhets året och avsäger sig omval .


Johan Marklund


Sven-Eric Forslund

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF FAGOTTEN får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning.

Styrelse			Vald t.o.m.
Ordinarie ledamöter			årsstämman
		Utsedd av	
Madeleine Holmgren	Ordförande	Stämman	2015
Bo Marklund	Vice ordförande	Stämman	2015
Anders Östlund	Ledamot	Stämman	2016
Margaretha Burman	Ledamot	Stämman	2016
Sven-Ove Hedberg	Ledamot	Stämman	2015
Styrelsesuppleanter			
Irene Söderberg		Stämman	2015
Susanne Falk		Stämman	2015
Eva Lundmark (t o m november 2014)		Stämman	2015
Christoffer Sandström (t o m december 2014)		Stämman	2015
Revisorer och övriga funktionärer			
Ordinarie revisorer			
KPMG		Stämman	
Tomas Rönnblom		Stämman	
Revisorssuppleanter			
Elisabeth Holmbom		Stämman	
Valberedning			
Johan Marklund (sammankallande)		Stämman	
Sven-Erik Forslund		Stämman	
Studieorganisatör			
Susanne Falk		Styrelsen	
Vicevärd			
Kenneth Lindberg		Styrelsen	

Firmateckning

Madeleine Holmgren och Bo Marklund valdes till firmatecknare

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Orkestern 4 i Skellefteå kommun. På fastigheten finns 9 byggnader med 204 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1971. Fastighetens adress är Dirigentvägen 32-36, 44-54 samt Orkestervägen 46-66, 112-132.

Marken innehas med tomträtt.

Lägenhetsfördelning:

1 rkv	1 rok	2 rok	3 rok	totalt
17	20	92	75	204

Dessutom tillkommer:

Carport	C-port stor	Mv-platser	Släp-platser	Extraförråd
95	4	64	2	53 st (144)kvm

Styrelselokal/vaktmästeri Dirigentvägen 36 ca 40 kvm

Hobbyrum/vävsstuga Dirigentvägen 36 ca 16+16 kvm

Total tomtarea: 7 607 m²

Total bostadsarea: 12 988 m²

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Baserat på inflyttningsdatum har under verksamhetsåret 33 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 21 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt .

Kommunen äger lgh 13, 23, 28, 107 och 125.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter fr årsavgifter fr 1 januari 2015. Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2014 då den höjdes med 3%. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 599 kr per kvm och år.

I årsavgiften ingår värme , vatten och kabelteve. Elen avläses och separatdebiteras.

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Skellefteå biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemskap och organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen är medlem i SBC.

Styrelsen har representanter i Boråd samt Samfällighetsföreningen Värmen.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk- och teknisk förvaltning.
Com hem AB	Kabel-TV
Riksnet	Bredband
Skellefteå Kraft	El och fjärrvärme

Samfällighetsförening

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Värmen tillsammans med BRF Orkestern och Skebo.

Föreningens andel är 1/3-del. Samfälligheten förvaltar markytor, bilplatser och miljöstugor inom området.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 44 tkr och planerat underhåll för 2 478 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda reparationer/underhåll"

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2014-05-05 och visar på ett underhållsbehov på 1 321 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret är föreslagen med 1 257 tkr.

Föreningens underhållsfond

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

2004	Fönsterbyte
2005	Byte ytskikt yttertak och målning balkongplåtar Orkestervägen 46-66
2005	Målning och rostbehandling av entrétak
2006	Byte ytskikt yttertak Orkestervägen 112-132 och Dirigentvägen 32-36,44-54
2007	Rensning och besiktning av stammar(i gott skick av plast med hög kvalitet)
2008	Radonmätning
2009	Byte entrédörrar
2010	Upprustning av innergårdar Orkestervägen 46-66, 112-132
2010-2011	Installation av fastighetsboxar i samtliga trappuppgångar
2011	Byte av balkongplåtar på Orkestervägen 112-132
2011	Målning av carportar Dirigentvägen
2012	Lekplatserna har rustats upp
2012	Byte av balkongplåtar på Orkestervägen 46-66 samt Dirigentvägen 32-54
2012 vart 6:e år	Obligatorisk vent-kontroll (OVK) samt rensning och justering av luftkanaler
2012	Utökning av antalet besöksparkeringar på Orkestervägen 112-132
2013	Målning av carportar, Orkestervägen 46-66
2014	Målning av carportar, Orkestervägen 112-132
2014	Byte av lås och lägenhetsdörrar av säkerhetstyp
2014	Förebyggande våtrumsbesiktning
2014	Behandling av trapphusgolv

Årets utförda reparationer	2014	2013	Årets utförda underhåll	2014	2013
Bostäder	0	44 507		0	0
Vitvaror	4 777	0		0	0
Lokaler	7 619	0		121 280	0
Vattenskada/skadeförebyggande besiktning	0	26 464		153 000	0
Vatten/avlopp	6 152	4 909		0	0
Värme	0	5 713		33 575	0
Tvättstuga	0	151 493		69 984	0
El	16 244	52 243		28 286	0
Tele/TV	1 218	0		0	0
Övriga installationer	0	26 681		0	0
Huskropp utvändigt	4 700	0		0	0
Portar och dörrar	0	20 125		3 650 482	0
Lgh-dörrar balanseras				-1 825 241	
Trapphusbehandling	0	0		240 250	
Markytor	3 785	0		6 574	0
Garage och p-platser	0	9 337		0	0
Övriga utgifter	0	6 083		0	0
	44 495	347 555		2 478 190	-

Händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har beställt bättre trapphusbelysning samt isolering av vindsbjälklaget.

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	8 807	8 619	8 368
Årets resultat	1 433	1 582	886
Avsättning till underhållsfond kr	1 257	1 581	1 581
Balansomslutning	17 890	18 579	17 269
Soliditet	41%	36%	30%
Likviditet	195%	15%	83%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	599	582	564
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	376	372	395
Ränta, kr/m ²	23	25	27
Underhållsfond, kr/m ²	370	343	381
Lån, kr/m ²	758	791	817

Bostadsarea för bostadsrätter är beräkningsgrund (12988 kvm).

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	0
Årets resultat före fondförändring	-346 213
Årets fondavsättning enligt budget	-1 257 200
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>2 478 190</u>
Summa överskott	<u>874 777</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>874 777</u>
Att balansera i ny räkning	0

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	8 131 311	7 843 533
Övriga rörelseintäkter	2	675 337	775 119
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 806 648	8 618 652
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-7 409 283	-5 178 502
Fastighetsadministration	4	- 691 627	- 787 650
Personalkostnader	5	- 209 118	- 193 988
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	- 650 070	- 568 729
Summa rörelsekostnader		-8 960 098	-6 728 869
Rörelseresultat		- 153 450	1 889 783
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	112 352	11 800
Räntekostnader och liknande poster	8	- 305 115	- 320 053
Summa finansiella poster		- 192 763	- 308 253
Resultat efter finansiella poster		- 346 213	1 581 530
Årets resultat		- 346 213	1 581 530



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	13 631 683	12 382 781
Inventarier, verktyg och installationer	10	199 980	232 855
Summa materiella anläggningstillgångar		13 831 663	12 615 636
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	61 248	4 162 760
Summa finansiella anläggningstillgångar		61 248	4 162 760
Summa anläggningstillgångar		13 892 911	16 778 396
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	6 309	13 753
Övriga fordringar	13	69 589	57 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	338 993	346 040
Summa kortfristiga fordringar		414 891	417 391
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	2 900 000	–
Summa kortfristiga placeringar		2 900 000	–
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	682 385	1 383 481
Summa kassa och bank		682 385	1 383 481
Summa omsättningstillgångar		3 997 276	1 800 872
SUMMA TILLGÅNGAR		17 890 187	18 579 269

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		714 405	714 405
Fond för yttre underhåll		4 809 595	4 449 054
Summa bundet eget kapital		<u>5 524 000</u>	<u>5 163 459</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 220 990	–
Årets resultat		- 346 213	1 581 530
Summa fritt eget kapital		<u>874 777</u>	<u>1 581 530</u>
Summa eget kapital		<u>6 398 777</u>	<u>6 744 989</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	9 453 000	9 891 000
Summa långfristiga skulder		<u>9 453 000</u>	<u>9 891 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	388 000	388 000
Leverantörsskulder	19	632 006	614 586
Övriga kortfristiga skulder	20	147 509	68 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	870 896	872 427
Summa kortfristiga skulder		<u>2 038 411</u>	<u>1 943 279</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>17 890 187</u>	<u>18 579 269</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		20 000 000	20 000 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga
Summa ansvarförbindelser		0	0

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 981 415 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	50	2037
Fönster	Linjär	33	2037
El-central	Linjär	20	2030
Lägenhetsdörrar	Linjär	40	2054
Markanläggningar	Linjär	20	2031
Bredband	Linjär	15 år	2013
Inventarier	Linjär	5 - 10	2021

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	7 777 345	7 559 160
Hyor, förråd	12 755	13 133
Hyor, p-platser	357 314	271 240
Hyresbortfall, förråd	- 1 204	-
Hyresbortfall, p-platser	- 14 900	-
	<u>8 131 311</u>	<u>7 843 533</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Elavgifter	374 367	420 582
Överlåtelseavgifter	-	22 380
Pantförskrivningsavgifter	-	890
Bredbandsintäkter	297 550	327 188
Inkassointäkter	3 420	4 079
	<u>675 337</u>	<u>775 119</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	44 495	347 555
Underhåll	2 478 190	-
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	222 086	180 580
Försäkringspremier	99 180	92 945
Kabel- och digital-TV	191 208	187 144
Fastighetsskötsel	279 678	256 137
Samfällighetsavgift	1 017 861	942 967
Städning gemensamma utrymmen	200 525	194 243
Bevakningskostnader	23 772	50 632
Förbrukningsmateriel	2 461	9 330
Fordons- och maskinkostnader	-	1 238
Vatten	620 081	651 004
El	578 339	664 088
Uppvärmning	1 651 407	1 600 639
	<u>7 409 283</u>	<u>5 178 502</u>

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	355 752	215 381
Vicevärd	–	132 812
Overvakning fjärrvärme	–	25 060
Avläsningskostnader Minol	–	39 025
Konsultarvoden	–	40 207
IT-kostnader	235 620	244 800
Inkassokostnader	7 425	300
Extra PWC vid avslut	30 784	–
Arvode, yrkesrevisorer	17 381	17 375
Möteskostnader	1 381	2 335
Annonser	–	17 550
Representation	5 588	4 146
Kontorsmateriel	3 916	3 116
Telefon och porto	4 186	11 189
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	2 595
Borådet	5 000	5 000
Serviceavgifter branschorg	9 570	9 120
Bankkostnader	6 386	9 364
Övriga externa kostnader	8 638	8 275
	<u>691 627</u>	<u>787 650</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvoden	164 666	156 497
Arvode till valberedningen	3 000	–
Övriga ersättningar till förtroendevalda	111	259
Övriga kostnadsersättningar	250	2 600
Föreningsvald revisor	1 680	–
Utbildning, förtroendevalda	5 000	–
Övriga personalkostnader	–	1 256
Summa	<u>174 707</u>	<u>160 612</u>
Sociala kostnader	34 411	33 376
	<u>209 118</u>	<u>193 988</u>

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	285 648	285 648
Förbättringar	261 329	215 604
Markanläggningar	29 362	26 208
Markanläggningar i samf Värmen(för mkt avskr 2012)	40 856	–
Maskiner och inventarier	32 875	41 269
	<u>650 070</u>	<u>568 729</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från bank	95 320	11 693
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	568	–
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	15 890	–
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	221	–
Ränteintäkter skattefria	353	107

	2014-12-31	2013-12-31
	112 352	11 800

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	304 867	320 053
Övriga räntekostnader	248	–
	305 115	320 053

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	15 471 183	15 471 183
Mark	575 000	575 000
Fönster	4 869 814	4 869 814
Elcentral	1 389 962	1 389 962
Markanläggning	593 063	593 063
Bredband	918 875	918 875
Summa anskaffningsvärden	23 817 897	23 817 897
Årets anskaffning av lgh-dörrar		
	1 825 241	–
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 566 365	-8 280 717
Fönster och elcentral	-1 738 992	-1 523 388
Markanläggningar	-210 884	-184 676
Bredband	-918 875	-918 875
	-11 435 116	-10 907 656
Årets avskrivning byggnader		
	-285 648	-285 648
Årets avskrivning fönster/elcentral/lgh-dörrar		
	-261 329	-215 604
Årets avskrivning markanläggningar		
	-29 362	-26 208
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 011 455	-11 435 116
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	13 631 683	12 382 781
Varav		
Byggnader	13 056 683	11 807 781
Mark	575 000	575 000
Taxeringsvärden		
Byggnader bostäder	59 000 000	59 000 000
Byggnader lokaler	342 000	342 000
mark bostäder	10 400 000	10 400 000
mark lokaler	51 000	51 000
Totalt taxeringsvärde	69 793 000	69 793 000

2014-12-31 2013-12-31

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden			
Vid årets början			
	Inventarier och verktyg	1 096 795	1 096 795
Summa anskaffningsvärden		1 096 795	1 096 795
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början			
	Inventarier och verktyg	- 863 940	- 822 671
		- 863 940	- 822 671
Årets avskrivningar			
	Inventarier och verktyg	- 32 875	- 41 269
		- 32 875	- 41 269
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		- 896 815	- 863 940
Restvärde enligt plan vid årets slut		199 980	232 855

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Samfällighetsföreningen Värmen	55 248	96 104
Övriga värdepapper	–	4 060 656
Insats SBC	6 000	6 000
	61 248	4 162 760

Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	6 309	13 753
	6 309	13 753

Not 13 Övriga fordringar

Skattefordringar	46 998	56 954
Skattekonto	22 591	644
	69 589	57 598

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 727	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 375	47 802
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	56 610	61 200
Förutbetald försäkringspremie	105 151	99 180
Fordran samf Värmen	115 499	137 858
Övriga periodiserade kostnader	11 631	–
	338 993	346 040

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen		2 900 000	–
	Typ	Saldo	Ränta
	90 dagar	1 300 000	0,75
			Slutdatum
			2015-02-18

					2014-12-31	2013-12-31
90 dagar	300 000	0,75	2015-03-02			
180 dagar	1 300 000	1,60	2015-01-07		2 900 000	–

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	1 701	1 862
Bankmedel	–	844 129
Förvaltningskonto i Swedbank	680 684	537 490
	682 385	1 383 481

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	714 405	4 449 054	–	1 581 530
Fondavsättning enl. stämmobeslut		1 581 530	–	
Disposition enl. årsstämmobeslut		–	–	-1 581 530
Avsättning till underhållsfond		1 257 200	-1 257 200	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 478 190	2 478 190	
Årets resultat				- 346 213
Vid årets slut	714 405	4 809 594	1 220 990	- 346 213

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	9 841 000	10 279 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 388 000	- 388 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	9 453 000	9 891 000

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,97%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	1,636%	rörligt	1 004 000		66 000	916 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,52%	2016-02-25	4 650 000		200 000	4 375 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,62%	2015-03-25	4 625 000		75 000	4 550 000
			10 279 000		341 000	9 841 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 388 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 388 000 kr årligen.

Not 19 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	632 006	5 250
Ej reskontraförda leverantörsskulder	–	609 336
	632 006	614 586

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	65 056	68 266
Avräkning LÅN	77 923	–
Avräkning HYR	4 530	–
	147 509	68 266

C

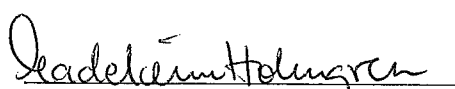
2014-12-31


2013-12-31

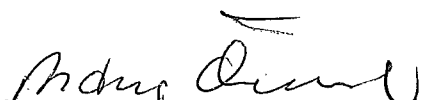
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna räntekostnader	13 577	44 075
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	146 000	—
Upplupna elkostnader	65 288	70 174
Upplupna värmekostnader	187 702	178 595
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 344	17 400
Upplupna kostnader för revision	17 381	32 971
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	418 604	529 212
	<u>870 896</u>	<u>872 427</u>

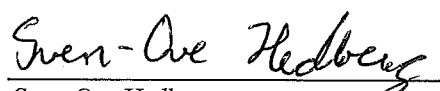
Skellefteå 2015-02-18


 Madeleine Holmgren



 Bo Marklund

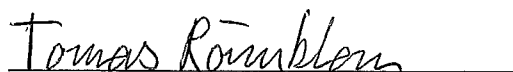

 Anders Östlund


 Margaretha Burman


 Sven-Ove Hedberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-03-20


 KPMG
 Auktoriserad revisor
 Gunnar Karlsson


 Föreningens revisor
 Tomas Rönnblom

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Fagotten org. nr 794700-3591

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fagotten 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisions-sed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions-sed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Fagotten's finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Fagotten 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions-sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

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

Skellefteå den 20/3 2015


KPMG AB
Gunnar Karlsson
Auktoriserad revisor


Tomas Rönnblom
Föreningens revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur

samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att

likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF FAGOTTEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF FAGOTTEN i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se