
Årsredovisning

Brf Diamanten
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 769609-7752

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



Styrelsens förklaring till årsredovisningen; (Bilaga till årsredovisningen)

Styrelsen vill med denna bilaga till årsredovisningen försöka förtydliga årsredovisningen och de regler som ligger till grund för denna. En bostadsrättsförening (Brf) har att tillämpa årsredovisningslagen (ÅRL). Årsredovisningslagen innehåller bestämmelser om vad som gäller vid själva upprättandet av årsredovisningen, egentligen inget annat. Dock har den nyhetsrapportering och efterföljande diskussion angående avskrivningar i en årsredovisning fått helt andra konsekvenser. Många boende har skrämts upp och tror tyvärr att föreningars ekonomi ska visa gigantiska faktiska underskott och att avgifter ska tvingas öka kraftigt.

Detta brev ska förklara lite om förhållandena.

Bokföringsnämnden (Bfn) har enligt Årsredovisningslagen befogenhet att lämna allmänna råd som enligt Bfn måste följas. Ett sådant allmänt råd är att en Brf ska tillämpa linjär avskrivning vikt innebär att anskaffningsvärdet på fastigheten ska skrivas av linjärt under byggnadens nyttjandetid. Detta innebär att brf ska varje år skriva av ett belopp som är en viss procent på föreningens anskaffningskostnad för huset. Detta belopp belastar resultaträkningen. I föreningens ekonomiska plan har föreningen prognostiserat en linjär avskrivning (tyvärr står det felaktigt progressiv på något ställe i vår ekonomiska plan), men de nya kraven innebär att tiden man kan skriva av byggnaden blivit mycket snävare.

Detta betyder inte att föreningen har dålig ekonomi. Tvärt om. Föreningen har i ekonomiska planen beräknat föreningens räntekostnader betydligt högre än vad som gäller idag. Föreningen har också, och kommer att få, flera lägenheter som föreningen säljer till marknadspris. Föreningen har dessutom gjort stora avsättningar till det underhåll som föreningen kommer behöva för att höja kvalitén på vårt område, dessutom kommer vi att tidigarelägga en hel del större underhållsåtgärder. Detta beror på att styrelsen dels tycker det är viktigt att snarast höja kvalitén på hela området och dels därför att vi nu är så likvida (mycket pengar på kontot) att vi kan göra det. Styrelsen tror dessutom att ett väl underhållet Diamanten ökar attraktionen och därmed värdet på vårt område, vilket gynnar alla.

Mot bakgrund av att bostadsrättshavarna har ansvaret för lägenhetens inre, att föreningen har en underhållsplan (underhållsfond) och att föreningens bundna kapital (insatser och upplåtelseavgifter) inte minskar när en bostadsrättshavare lämnar föreningen, så anser föreningens styrelse att de regler som finns i bostadsrättslagen är tillräckliga för att se till att föreningens fastighet är i gott skick. Föreningens styrelse har beslutat att årsavgifterna ska täcka sådana utgifter som den bedömt att föreningen kommer att behöva för att hålla fastigheten i gott skick. Att ta ut årsavgifter som dessutom ska motsvara de schablonmässiga bokföringsmässiga avskrivningarna som ska redovisas i årsredovisningen anser styrelsen vara onödigt och dessutom inte realistiskt. Föreningens styrelse har bedömt att årsavgiften ska spegla just denna förenings likvida förhållanden, inget annat. Så länge styrelsen ledamöter beslutar att ta ut en årsavgift som medför att föreningen kan betala sina löpande utgifter och planerat underhåll så anser styrelsen att den på bästa sätt sköter sina uppgifter.

Med vänlig hälsning
styrelsen

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Kassaflödesanalys	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Brf Diamanten får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Diamanten 7 och Turkosen 4 via köpet av aktiebolaget Grundstenen den 25 mars 2014 för 42 413 254 kr vilket understiger bokfört värde. Fastigheterna omfattar ett tvåplans radhusområde med 152 enplans lägenheter i Tyresö. Byggnaderna är uppförda 1981-1982. Fastighetens adress är Diamantgången 1-321. Föreningen innehar per 2014-12-31, 38 st hyresrättslägenheter

Ekonomi och redovisningsprinciper

Brf Diamanten 7 erlade en köpeskilling för aktierna i helägda dotterbolaget Grundstenen AB, 556963-8157.

Köpeskillingen för fastigheten uppgår till 42 413 254 kr.

Någon koncernredovisning har inte gjorts, då bolaget skall likvideras.

Redovisningsprincip avseende förvärv av fastighet via bolag under 2014 redovisas enligt FARSRS RedU 9 alt. 2-

Detta medför att om försäljningen av fastigheten till bostadsrättsföreningen delvis är att jämställa med utdelning ska denna ses som en återbetalning av köpeskillingen för aktierna. den mottagna utdelningen (fastigheten) ska redovisas till sitt verkliga värde i en bostadsrättsförening, och den ökar därför posten mark med motsvarande belopp.

Bokfört värde på mark överstiger betydligt skattemässigt värde på 42,4 mkt. Uppskjuten skatteskuld för den temporära skillnaden redovisas inte då fastigheten inte är avsedd att avyttras.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
76	30	32	14

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	91	78

Total bostadsarea: 11 763 m²

Årets taxeringsvärde 108 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

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

Arsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 288 kr/m²/år.



Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 658 tkr och planerat underhåll för 314 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i Stockholm 2014-11-21 och visar på ett underhållsbehov på 2 232 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Tvättmaskin	48
Staket	160
Formsättning fundament	38
Garagestolpar	69

Förvaltning

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

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Patrik Appelgren	Ordförande	Utsedd av
Greger Vallez	Vice ordförande	Stämman
Hans Eriksson	Sekreterare	Stämman
Kurt Fredriksson	Ledamot	Stämman
Anders Berger	Ledamot	Stämman
Rune Milestad	Ledamot	Stämman
Ulf Gunnerbo	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Helene Heinerö	Stämman
Mikael Johansson	Stämman
Per Hjelm	Stämman
Thomas Berntzon	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad	Stämman
---------------------------	--------------	---------

Revisorssuppleanter

Håkan Grahn	Föreningsvald	Stämman
Renee Lindström-Jardland	Föreningsvald	Stämman

Valberedning

Ingela Hellberg	Stämman
Rose-marie Rogander	Stämman
Yvonne Strähle	Stämman



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 1 307 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 185 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Som resultatet anger har justeringen av avskrivning påverkat resultatet negativt. Enligt den ekonomiska planen som tagits fram skulle föreningen ursprungligen ha haft en avskrivningskostnad på 200 tkr/år. Ytterligare en påverkande faktor för det negativa balanserade resultatet är att styrelsen valt att avsätta ett högre belopp till underhållsfonden än vad den ekonomiska planen visat. Anledningen till en högre avsättning än tidigare är att styrelsen anser sig ha råd att rusta upp fastigheten nu snarare än senare. Beslutet grundar sig också i föreningens goda likviditet.

Föreningen har utöver ombildningen även sålt två lägenheter under 2014. Lägenheterna har sålts för 1 726 969 kr samt 2 650 000kr.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2014
Årets resultat	- 1 121
Resultat före avskrivningar	185
Balansomslutning	240 495
Kassaflöde	13 089
Soliditet	62%
Likviditet	502%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	288
Driftkostnader, kr/m ²	303
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	278
Ränta, kr/m ²	163
Underhållsfond, kr/m ²	216
Lån, kr/m ²	7 258

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareror som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	0
Årets resultat före fondförändring	-1 121 419
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 985 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	314 395
Summa underskott	-3 792 024

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -3 792 024

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
Rörelseintäkter m.m.		
Årsavgifter och hyresintäkter	1	6 881 706
Övriga rörelseintäkter	2	29 214
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>6 910 921</u>
Rörelsekostnader		
Driftkostnader	3	-3 751 000
Fastighetsadministration	4	- 705 015
Personalkostnader	5	- 264 569
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 306 510
Summa rörelsekostnader		<u>-6 027 094</u>
Rörelseresultat		883 826
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	15 069
Räntekostnader fastighetslån	8	-2 020 315
Summa finansiella poster		<u>-2 005 246</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 121 419
Årets resultat		<u>-1 121 419</u>



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	9	227 154 909
Summa materiella anläggningstillgångar		227 154 909
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i dotterbolag		50 000
Summa anläggningstillgångar		227 204 909
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	10	182 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	18 984
Summa kortfristiga fordringar		201 587
Kassa och bank		
Kassa och bank	12	13 088 907
Summa kassa och bank		13 088 907
Summa omsättningstillgångar		13 290 494
SUMMA TILLGÅNGAR		240 495 403

19

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	13	
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser		149 321 701
Fond för yttre underhåll		2 670 605
Summa bundet eget kapital		151 992 306
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat		-2 670 605
Årets resultat		-1 121 419
Summa fritt eget kapital		-3 792 024
Summa eget kapital		148 200 282
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	14	89 650 000
Summa långfristiga skulder		89 650 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	14	200 000
Leverantörsskulder		692 736
Skatteskulder		184 984
Övriga kortfristiga skulder		186 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 381 015
Summa kortfristiga skulder		2 645 121
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		240 495 403
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER		
Ställda säkerheter		
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		90 000 000
Summa ställda säkerheter		90 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga

Kassaflödesanalys

	2014-12-31
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-1 121 419
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
Avskrivningar	1 306 510
	185 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	185 091
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-201 587
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	2 445 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 428 625
Investeringsverksamheten	
Investeringar i byggnader & mark	-228 461 419
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-228 511 419
Finansieringsverksamheten	
Förändring av skuld	89 850 000
Inbetalda insatser/ upplåtelseavgift	149 321 701
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	239 171 701
Årets kassaflöde	13 088 907
Likvida medel vid årets början	0
Likvida medel vid årets slut	13 088 907

19

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.

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 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.

19

Underhåll/underhållsfond

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2114

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	3 384 634
Hyror, bostäder	2 551 433
Hyror, lokaler	535 899
Hyror, garage	344 629
Hyror, p-platser	105 419
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 24 487
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 11 513
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 3 484
Rabatter	- 822
	<u>6 881 706</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Inkassointäkter	2 210
Övriga rörelseintäkter	27 004
	<u>29 214</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	657 909
Underhåll	314 395
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	184 984
Försäkringspremier	217 508
Kabel- och digital-TV	57 698
Obligatoriska besiktningar	125 044
Snö- och halkbekämpning	87 500
Förbrukningsmateriel	95 645
Vatten	500 318
El	177 426
Uppvärmning	1 068 248
Sophantering och återvinning	264 326
	<u>3 751 000</u>

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	442 071
Juridiska kostnader	2 613
Arvode, yrkesrevisor	28 000
Möteskostnader	5 000
Övriga förvaltningskostnader	31 345
Kreditupplysningar	675
Medlems- och föreningsavgifter	3 892
Köpta tjänster	4 095
Konsultarvoden	186 148
Bankkostnader	1 177
	<u>705 015</u>

2014-12-31

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	
Fast styrelsearvode	160 800
Sammanträdesarvoden	16 732
Övriga ersättningar	23 560
Övriga ersättningar till förtroendevalda	518
Summa	201 610
Sociala kostnader	62 959
	264 569

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 306 510
	1 306 510

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	775
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	4 309
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	287
Övriga ränteintäkter	9 698
	15 069

Not 8 Räntekostnader fastighetslån

Räntekostnader för fastighetslån	2 020 315
	2 020 315

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	
Vid årets början	
Byggnader	172 201 399
Mark	56 260 020
	228 461 419

Summa anskaffningsvärden	228 461 419
--------------------------	-------------

Årets avskrivning byggnader	-1 306 510
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 306 510

Restvärde enligt plan vid årets slut	227 154 909
--------------------------------------	-------------

Taxeringsvärden	
bostäder	81 000 000
lokaler	27 000 000
Totalt taxeringsvärde	108 000 000

2014-12-31

Not 10 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	16 024
Kundfordringar	166 579
	<u>182 603</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	18 984
	<u>18 984</u>

Not 12 Kassa och bank

Handkassa	370
Bankkonto Swedbank	10 386 080
Förvaltningskonto i Swedbank	2 702 457
	<u>13 088 907</u>

Not 13 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	—	—	—	—	—
Avsättning till underhållsfond			2 985 000	-2 985 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 314 395	314 395	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 156 501	148 165 200			
Årets resultat					-1 121 419
Vid årets slut	1 156 501	148 165 200	2 670 605	-2 670 605	-1 121 419

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	89 850 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 200 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>89 650 000</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	1,66%	2015-03-28		22 500 000		22 500 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,72%	2016-02-25		22 500 000		22 500 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,19%	2018-01-11		22 500 000		22 500 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,65%	2020-01-24		22 500 000	150 000	22 350 000
				90 000 000	150 000	89 850 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

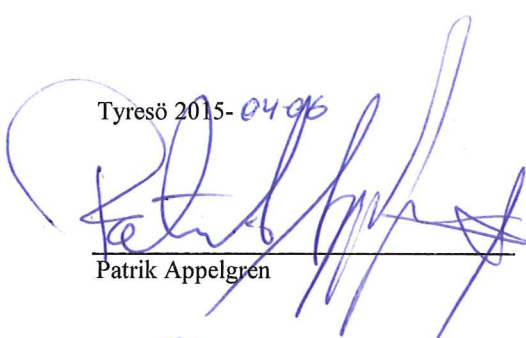
13

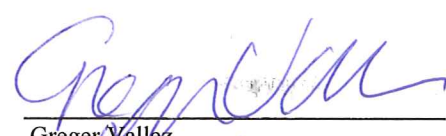
2014-12-31

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	20 983
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	132 150
Upplupna elkostnader	29 165
Upplupna värmekostnader	212 876
Upplupna revisionsarvoden	28 000
Upplupna styrelsearvoden	264 051
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89 170
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	604 620
	<u>1 381 015</u>

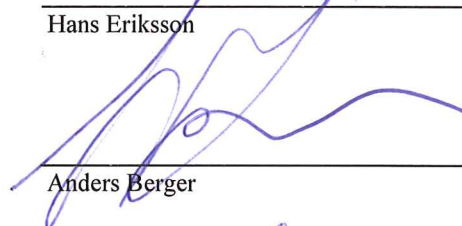
Tyresö 2015-04-06


Patrik Appelgren

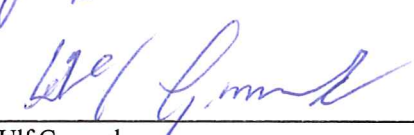

Greger Vallez


Hans Eriksson

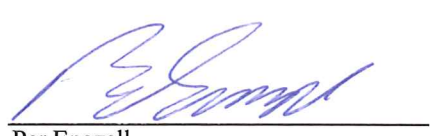

Kurt Fredriksson


Anders Berger


Rune Milestad


Ulf Gunnerbo

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 april 2015


Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Diamanten i Tyresö, org.nr 769609-7752

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Diamanten i Tyresö 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 2014-12-31 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 överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 behandlar underskott enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20 april 2015

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Auktoriserad 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. Bränsletillägg 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 bostadsrätts-havaren 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-rätts-havaren 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.

19

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 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.

19

Brf Diamanten

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Diamanten 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