allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

BRF FILHUGGAREN 19
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 718000-0247

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



allabrf.se

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 överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats 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 folkrörelseföretag 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.

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		120 822	120 822
Fond för yttre underhåll		421 261	321 261
Summa bundet eget kapital		542 083	442 083
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		38 427	667
Årets resultat		214 405	137 761
Summa fritt eget kapital		252 832	138 427
Summa eget kapital		**794 915**	**580 510**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	2 149 643	2 203 990
Summa långfristiga skulder		2 149 643	2 203 990
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	55 079	55 463
Leverantörskulder	17	20 440	28 309
Övriga kortfristiga skulder	18	44 068	132 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	106 460	103 710
Summa kortfristiga skulder		226 047	319 792
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 170 605**	**3 104 292**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	2 700 000	2 700 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		
Summa ställda säkerheter	**2 700 000**	**2 700 000**
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. 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
- 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.

allabrf.se

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	40	2019
Stamrenovering	Linjär	27	2040
Fönsterbyte	Linjär	35	2044

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	829 126	829 126
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	–	- 13 500
Hyror, lokaler	8 004	7 131
Hyror, garage	29 702	31 450
	866 832	854 206
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Kabel-tv-avgifter	18 900	18 900
Övriga lokalintäkter	8 465	–
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 12	- 16
Inkassointäkter	840	340
Övriga rörelseintäkter	–	4 498
	28 193	23 722
Not 3 Driftkostnader		
Reparationer	50 333	42 256
Underhåll	–	50 693
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	29 505	29 505
Försäkringspremier	14 273	19 768
Kabel- och digital-TV	18 968	18 716
Städning gemensamma utrymmen	33 900	29 375
Obligatoriska besiktningar	1 599	–
Snö- och halkbekämpning	1 862	2 002
Förbrukningsmateriel	1 314	2 775
Vatten	46 759	42 142
El	14 507	15 332
Uppvärmning	137 286	152 540
Sophantering och återvinning	37 427	37 050
	387 733	442 154

allabrf.se

	2014-12-31	2013-12-31

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	48 640	78 492
Juridiska kostnader	925	425
Arvode, yrkesrevisorer	6 750	–
Möteskostnader	2 736	2 878
Övriga förvaltningskostnader	2 700	–
Kreditupplysningar	387	625
Kontorsmateriel	2 460	1 125
Medlems- och föreningsavgifter	4 440	4 230
Köpta tjänster	1 041	–
Bankkostnader	560	560
	70 639	88 335

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	37 000	37 000
Sammanträdesarvoden	400	–
Föreningsvald revisor	1 500	4 264
Summa	38 900	41 264
Sociala kostnader	9 339	12 511
	48 239	53 775

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	23 361	24 000
Byggnadsinventarier	56 294	48 827
Standardförbättringar	14 286	14 286
	93 941	87 113

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från bank	–	22
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	342	360
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	6 253	6 799
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	28	–
Övriga ränteintäkter	–	296
	6 623	7 477

Not 7 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	86 692	90 349
	86 692	90 349

Not 8 Övriga skatter

Skatt på grund av ändrad taxering	–	- 14 082
	–	- 14 082

allabrf.se

	2014-12-31	2013-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	934 900	934 900
Mark	150 000	150 000
Standardförbättringar	2 500 000	2 500 000
	3 584 900	3 584 900
Summa anskaffningsvärden	3 584 900	3 584 900
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 794 735	- 770 735
Standardförbättringar	- 537 167	- 474 054
	-1 331 902	-1 244 789
Årets avskrivning byggnader	- 23 361	- 24 000
Årets avskrivning standardförbättringar	- 70 580	- 63 113
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 425 843	-1 331 902
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 159 057	2 252 998
Varav		
Byggnader	116 804	140 165
Mark	150 000	150 000
Standardförbättringar	1 892 253	1 962 833
Taxeringsvärden		
bostäder	9 835 000	9 835 000
Totalt taxeringsvärde	9 835 000	9 835 000
varav byggnader	*7 200 000*	*7 200 000*
Not 10 Kund-, avgifts- och hyresfordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	- 0	- 86
	- 0	- 86
Not 11 Övriga fordringar		
Skattefordringar	7 819	20 745
Fastighetsavgift/skatt	–	7 884
Skattekonto	64	1 560
	7 883	30 189
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	461	–
Förutbetalda försäkringspremier	–	14 273
Förutbetald kabel-tv-avgift	–	4 679
Övriga förutbetalda kostnader	4 440	–
	4 901	18 952

allabrf.se

	2014-12-31	2013-12-31

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				540 000	340 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	30 dagar	240 000	0,45	löpande	
	30 dagar	100 000	0,45	löpande	
	90 dagar	200 000	1,05	2015-01-14	
				540 000	340 000

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	6 000	1 365
Bankmedel	1 060	11 554
Förvaltningskonto i Swedbank	451 704	449 320
	458 764	462 239

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse-avgifter	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	–	120 822	321 261	667	137 761
Disposition enl årsstämmobeslut				137 761	- 137 761
Avsättning till underhållsfond			100 000	- 100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			–	–	
Årets resultat					214 405
Vid årets slut	–	120 822	421 261	38 427	214 405

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	2 204 722	2 259 453
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 55 079	- 55 463
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	2 149 643	2 203 990

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	2,47%	2018-09-25	1 183 260		51 444	1 131 816
SWEDBANK HYPOTEK	4,64%	2016-10-25	1 076 193		3 287	1 072 906
			2 259 453		**54 731**	**2 204 722**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 55 079 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 17 Leverantörskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	20 440	28 309
	20 440	28 309

allabrf.se

	2014-12-31	2013-12-31

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	24 099	109 585
Skuld sociala avgifter och skatter	19 968	22 725
	44 068	132 310

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	9 980	10 863
Upplupna elkostnader	2 420	2 556
Upplupna vattenavgifter	7 791	7 393
Upplupna värmekostnader	16 977	16 504
Upplupna kostnader för renhållning	6 255	6 192
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	295	–
Beräknat förvaltningsarvode	–	2 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	62 742	57 702
	106 460	103 710

Eskilstuna 2015-05-11

Marie Mia Andersson

Monica Sponton

Sudehai Axelsson

Annikki Tirkkonen

Vår revisionsberättelse har lämnats 13/5 2015

Nils-Olof Abrahamsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Markku Antero Muikku
Föreningsvald revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Filhuggaren 19, org. nr 718000-0247

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Filhuggaren 19 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 Filhuggaren 19s 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 Filhuggaren 19 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 revisionssed 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 våra uttalanden.

Uttalanden

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

Eskilstuna den 13/5 2015

KPMG AB

Nils-Olof Abrahamsson	Markku Antero Muikku
Auktoriserad revisor	Föreningsvald revisor

allabrf.se

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.

allabrf.se

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 betalnings-beredskap, 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.

allabrf.se

Riksbyggen

Dagordning
enligt § 22 i föreningens stadgar

1. Stämmans öppnande.
2. Fastställande av röstlängd.
3. Val av stämmoordförande.
4. Val av stämmosekreterare.
5. Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet.
6. Val av rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
9. Framläggande av revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och revisorer.
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
18. Val av valberedning.
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
20. Stämmans avslutande.

Riksbyggen ekonomisk förening
www.riksbyggen.se

Post: Box 1132, 631 80 Eskilstuna
Besök: Rademachergatan 1
Växel: 0771-860 860

Org nr: 702001-7781
Styrelsens säte: Stockholm

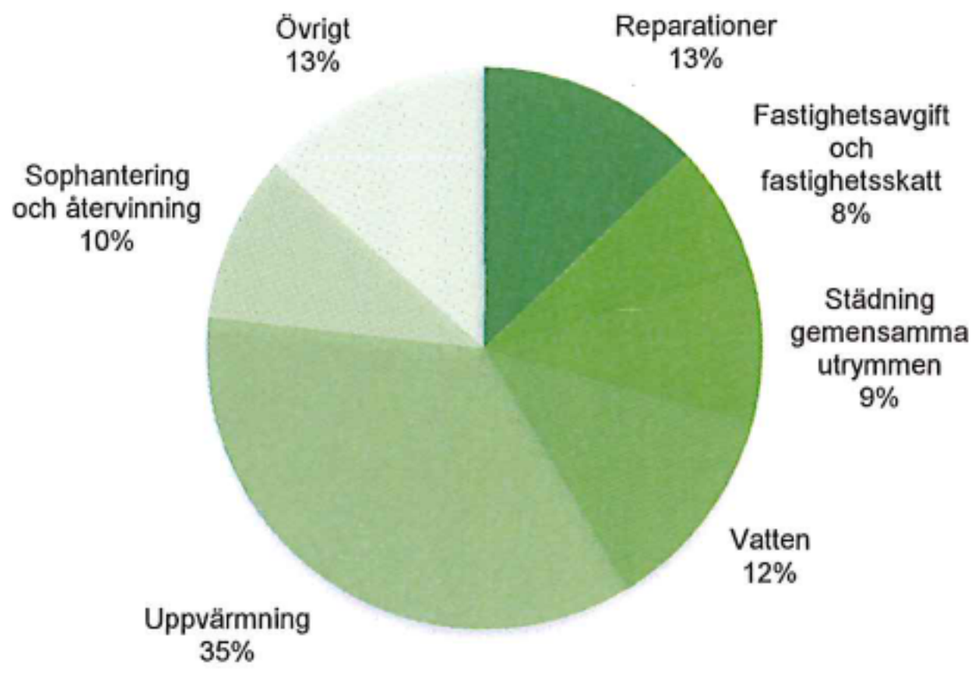
allabrf.se

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Driftkostnader	387 733	442 154
Fastighetsadministration	70 639	88 335
Personalkostnader	48 239	53 775
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	93 941	87 113
Finansiella poster	80 069	0
Skatter	0	- 14 082
Summa kostnader	**680 621**	**657 295**

allabrf.se

Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	50 333	42 256
Underhåll	0	50 693
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	29 505	29 505
Försäkringspremier	14 273	19 768
Kabel- och digital-TV	18 968	18 716
Städning gemensamma utrymmen	33 900	29 375
Obligatoriska besiktningar	1 599	0
Snö- och halkbekämpning	1 862	2 002
Förbrukningsmateriel	1 314	2 775
Vatten	46 759	42 142
El	14 507	15 332
Uppvärmning	137 286	152 540
Sophantering och återvinning	37 427	37 050
Summa driftkostnader	**387 733**	**442 154**



allabrf.se

Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2014	2013
BOA (kvm):	1364	1364
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Reparationer	37	31
Underhåll	0	37
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	22	22
Försäkringspremier	10	14
Kabel- och digital-TV	14	14
Städning gemensamma utrymmen	25	22
Obligatoriska besiktningar	1	0
Snö- och halkbekämpning	1	1
Förbrukningsmateriel	1	2
Vatten	34	31
El	11	11
Uppvärmning	101	112
Sophantering och återvinning	27	27
Summa driftkostnader	**284**	**324**

allabrf.se

BRF FILHUGGAREN 19

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF FILHUGGAREN 19 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

Riksbyggen
Rum för hela livet

allabrf.se

Innehållsförteckning

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

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för BRF FILHUGGAREN 19
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen äger fastigheten Filhuggaren 19 i Eskilstuna kommun. På fastigheten finns en byggnad med 25 lägenheter uppförd. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Byggnaden är uppförd 1960. Fastighetens adress är Drakensköldsgatan 2 och Östra Åsgatan 13 i Eskilstuna.

Lägenhetsfördelning:

1 rokv	1 rok	2 rok	3 rok
3	3	13	6

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret inga överlåtelse av bostadsrätter skett.

Dessutom tillkommer:

Grageplatser
12

Total tomtarea:	756 m²
Total bostadsarea:	1 363 m²
Årets taxeringsvärde	9 835 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	9 835 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Vardia Försäkring AB.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna men bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2013 då den höjdes med 3%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 609 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 50 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningens underhållsplan uppdaterades under 2013 och visar på ett underhållsbehov på ca 420 tkr för de närmaste 5 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 100 tkr.

allabrf.se

Riksbyggens kontor i Eskilstuna har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Styrelsen har hållit 5 protokollförda möten under 2014 samt det årliga julkaffet den 18 december 2014.

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Eskilstuna kommun	Gångbanerenhållning
Eskilstuna energi & miljö	El, fjärrvärme, vatten och sophantering
Eskilstuna energi & miljö	Service fjärrvärmeanläggningen
Elfast Eskilstuna AB	Städ
Tele 2	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2014-06-09 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	**Uppgift**	**Utsedd av**	**Vald t.o.m. årsstämman**
Marie Mia Andersson	Ordförande	Stämman	2015
Monica Sponton	Vice ordförande	Stämman	2016
Sudehai Axelsson	Ledamot	Stämman	2016
Annikki Tirkkonen	Ledamot	Stämman	2015
Styrelsesuppleanter			
Annika Dahlgren		Stämman	2015
Johanna Nyström		Stämman	2016
Pontus Johansson		Stämman	2015

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Markku Antero Muikku	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		
Robert Henning		Stämman
Valberedning		
Marie Mia Andersson	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

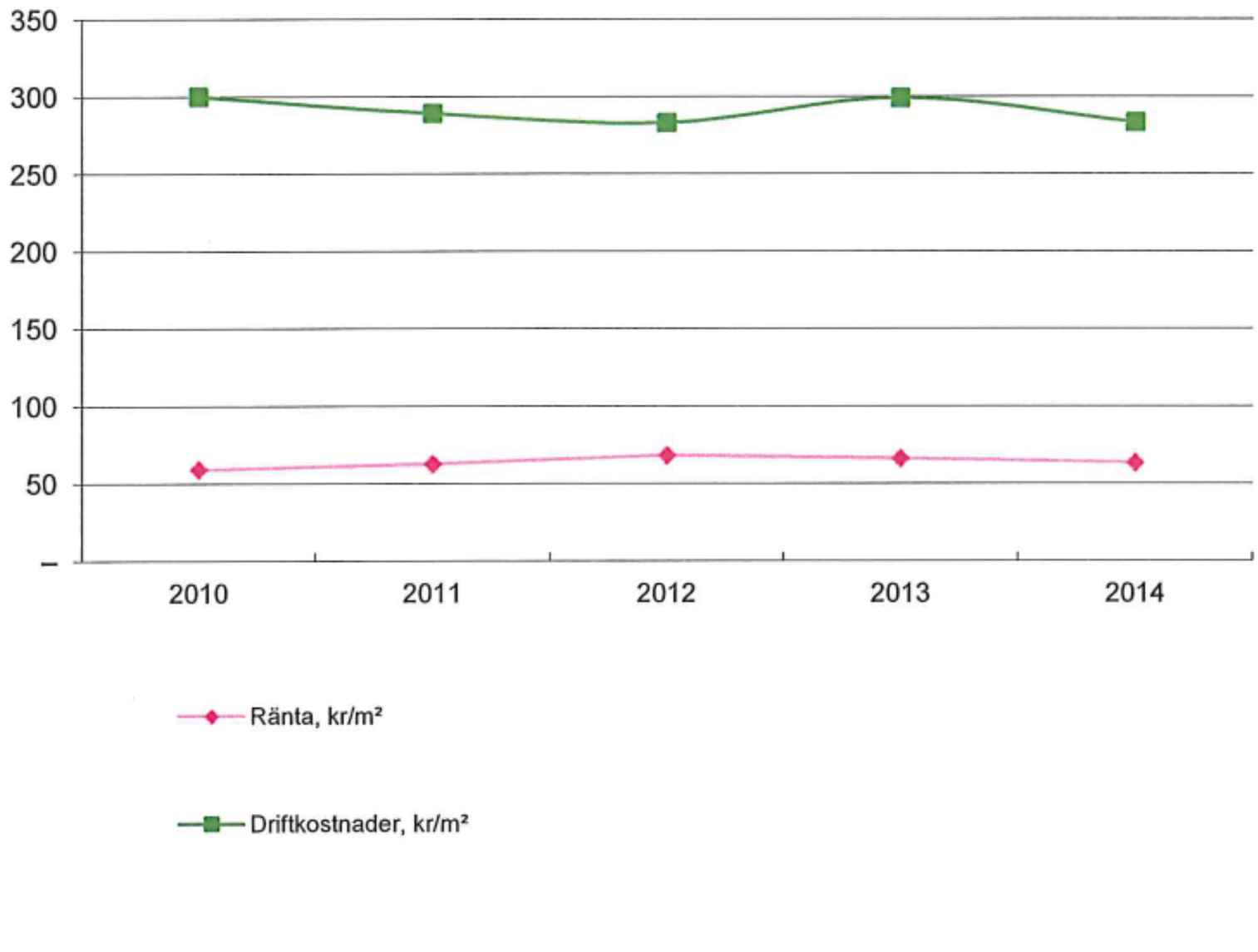
Årets resultat är bättre än föregående år på grund av lägre drift- och räntekostnader. Driftkostnaderna i föreningen har minskat p g a inga underhållskostnader under 2014 samt lägre värmekostnader.
Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 94 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 308 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

allabrf.se

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	867	878	814	747	720
Årets resultat	214	138	88	- 262	- 400
Resultat efter finansiella poster	214	124	88	- 263	- 399
Resultat före avskrivningar	308	225	175	- 176	- 321
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	208	125	75	- 266	- 411
Balansomslutning	3 171	3 104	3 038	- 3 009	- 3 467
Soliditet	25%	19%	15%	13%	19%
Likviditet	447%	266%	208%	191%	212%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	608	608	578	530	511
Driftkostnader, kr/m²	283	299	283	289	300
Ränta, kr/m²	63	66	68	63	59
Underhållsfond, kr/m²	308	236	199	169	344
Lån, kr/m²	1 610	1 658	1 690	1 730	1 795

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

allabrf.se

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	138 427
Årets resultat före fondförändring	214 405
Årets fondavsättning	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	252 832

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	252 832

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	866 832	854 206
Övriga rörelseintäkter	2	28 193	23 722
Summa rörelseintäkter, m.m.		895 026	877 928
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 387 733	- 442 154
Fastighetsadministration	4	- 70 639	- 88 335
Personalkostnader	5	- 48 239	- 53 775
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		- 93 941	- 87 113
Summa rörelsekostnader		- 600 552	- 671 377
Rörelseresultat		**294 473**	**206 551**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	6	6 623	7 477
Räntekostnader och liknande poster	7	- 86 692	- 90 349
Summa finansiella poster		- 80 069	- 82 872
Resultat efter finansiella poster		**214 405**	**123 679**
Skatter			
Övriga skatter	8	–	14 082
Årets resultat		**214 405**	**137 761**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	2 159 057	2 252 998
Summa materiella anläggningstillgångar		2 159 057	2 252 998
Summa anläggningstillgångar		**2 159 057**	**2 252 998**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	10	- 0	- 86
Övriga fordringar	11	7 883	30 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	4 901	18 952
Summa kortfristiga fordringar		12 784	49 055
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	540 000	340 000
Summa kortfristiga placeringar		540 000	340 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	458 764	462 239
Summa kassa och bank		458 764	462 239
Summa omsättningstillgångar		**1 011 548**	**851 294**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 170 605**	**3 104 292**