

ÅRSSTÄMMA

KALLELSE

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
MOCKASKEDEN NR 5

avhåller sin ordinarie föreningsstämma.

Tid: ONSDAGEN DEN 20 MAJ 2015, KL 19.00

Plats: FÖRENINGSLOKALEN

Ärende enligt § 30 i föreningens stadgar.

Proposition:
Nya stadgar

STYRELSEN

Årsredovisning

BRF MOCKASKEDEN NR 5
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 757201-4806

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



DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF MOCKASKEDEN NR 5
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 fastigheten Kortedala 54:5 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad. Byggnaden är uppförd 1954. Fastighetens adress är Kalendervägen 47-59.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborg kommun. Avtalet gäller t.o.m. 2023-10-06 och kommer under den perioden utgöra en årlig kostnad på 82 700 kr.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	Totalt
23	24	9	56

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Förråd	Bastu
1	1	20	2	1

Total tomtarea:	4 857 kvm
Total bostadsarea:	2 687 kvm
varav bostadsrätt	2 633 kvm
varav hyresrätt	54 kvm
Total lokalarea:	208 kvm
Total area (BOA+LOA):	2 895 kvm
Årets taxeringsvärde	18 678 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	18 678 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring liksom bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Arsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2014 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret, 2015, har styrelsen beslutat höja årsavgifterna med 1% och bränsleavgiften med 3%. Årsavgifterna uppgick under 2014 i genomsnitt till 419 kr/m²/år.

Ordföranden har ordet

Föreningen har haft sina årliga vår- och höst städ/fix på gården. Det är en trogen skara medlemmar som ställer upp och gör ett fantastiskt jobb för föreningen. Städdagarna avslutas med trevlig fika/grill stund.

I år har vi reelinat stammar i kök/badrum i alla uppgångar med gott resultat. Vi har även renoverat alla entréer och nedfarter till våra källaringångar.

Ett extra tack till familjen Nemeth som sköter om våra rabatter och visar ett stort engagemang för föreningen. Ett stort tack även till Jan Jönsson för ett fantastiskt jobb på gården med häckar och diverse trädgårdsskötsel. Vi skickar även ett stort tack till Fru Claesson för städning av källare/bastu och för renhållning av föreningens samtliga gemensamma fönster.

Vår förening har även drabbats av en stor förlust då vår ordförande omkom i en olycka. Föreningen hedrade honom med blommor vid begravningen.

Jag vill även som tillförordnad ordförande passa på att tacka alla för det stora stöd och de tankar som vi medlemmar delat mellan oss för att vi alla ska jobba vidare med en bra styrelse och ett fint totalt engagemang 2015.

Lena Lundqvist, tillförordnad ordförande

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 62 tkr och planerat underhåll för 903 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan

Avsättning till underhållsfonden sker med 0,3% av taxeringsvärdet i enlighet med föreningens stadgar. För verksamhetsåret har avsättning skett med 56 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År
Fönsterbyte	1988
Nya balkonger	1995
Omläggning tak	1999
Badrum	2003

Årets utförda underhåll		Belopp tkr
Installationer	(reelining)	641
Huskropp utvändigt		2
Markytor		261

Förvaltning

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

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

Styrelse			Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter		Utsedd av	
Sven-Åke Claesson	(Ordf.)	Stämman	2015
Lena Lundqvist	(Vice ordf.)	Stämman	2016
Abdolrahim Feizollahbeigi	(Sekr.)	Stämman	2015
Styrelsesuppleanter			
Mikael Long		Stämman	2016
Staffan Lundblad		Stämman	2015

Under verksamhetsåret har ordförande Sven-Åke Claesson gått bort och Mikael Long fyllt hans plats som ordinarie ledamot på styrelsemöten.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Mikael Kilander	Stämman
Marcus Kilponen	Stämman

Revisorssuppleanter

Emelie H Lindeberg	Stämman
--------------------	---------

Valberedning

Bojka Stankic	(Sammankallande)	Stämman
Ching-Tch Wu		Stämman

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 24 april 2014. Styrelsen har därutöver hållit 12 protokollförda sammanträden.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 81 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -523 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.

Överlåtelse

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 1 som upplåts med hyresrätt). Vid räkenskapsårets utgång, liksom vid föregående räkenskapsårs utgång, var samtliga bostadsrätter placerade.

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	1 691	1 664	1 602	1 548	1 568
Årets resultat	- 604	222	171	122	217
Resultat före avskrivningar	- 523	303			
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 579	247			
Balansomslutning	7 142	7 877	7 729	7 745	7 941
Kassaflöde, indirekt metod	-655	267			
Soliditet	23%	28%	26%	24%	22%
Likviditet	409%	363%	418%	403%	334%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	419	407	407	407	
Bränsletillägg, kr/m ²	137	137	114	95	
Driftkostnader, kr/m ²	606	316	258	312	
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	294	315			
Ränta, kr/m ²	67	77	82	92	89
Underhållsfond, kr/m ²	256	204	197	244	202
Lån, kr/m ²	1 866	1 834	1 976	2 122	2 244

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 Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 450 587
Extra avsättning till uh-fond, enligt stämmobeslut 2014	-1 000 000
Årets resultat före fondförändring	-604 020
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-56 034
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>903 390</u>
Summa överskott	693 923

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	693 923

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	1 153 800	1 125 518
Övriga rörelseintäkter	2	537 205	538 352
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 691 005	1 663 870
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 755 784	- 914 555
Fastighetsadministration	4	- 123 224	- 106 263
Personalkostnader	5	- 154 871	- 141 505
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 81 242	- 81 242
Summa rörelsekostnader		-2 115 120	-1 243 565
Rörelseresultat		- 424 115	420 305
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	15 535	26 018
Räntekostnader och liknande poster	8	- 195 441	- 224 530
Summa finansiella poster		- 179 906	- 198 511
Resultat efter finansiella poster		- 604 020	221 793
Årets resultat		- 604 020	221 793

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	5 835 333	5 916 575
Inventarier, verktyg och installationer	10	—	—
Summa materiella anläggningstillgångar		5 835 333	5 916 575
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	11	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
Summa anläggningstillgångar		5 836 333	5 917 575
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		—	700
Övriga fordringar	12	155 226	154 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	41 967	41 798
Summa kortfristiga fordringar		197 193	196 819
Kortfristiga placeringar		—	—
Summa kortfristiga placeringar		—	—
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	1 108 104	1 762 849
Summa kassa och bank		1 108 104	1 762 849
Summa omsättningstillgångar		1 305 297	1 959 668
SUMMA TILLGÅNGAR		7 141 630	7 877 243

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		153 100	153 100
Reservfond		34 268	34 268
Fond för yttre underhåll		742 169	589 525
Summa bundet eget kapital		<u>929 537</u>	<u>776 893</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 297 943	1 228 794
Årets resultat		- 604 020	221 793
Summa fritt eget kapital		<u>693 923</u>	<u>1 450 587</u>
Summa eget kapital		<u>1 623 460</u>	<u>2 227 480</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	5 199 275	5 109 546
Summa långfristiga skulder		<u>5 199 275</u>	<u>5 109 546</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	204 934	198 961
Leverantörsskulder		53 785	149 732
Övriga kortfristiga skulder	17	5 356	14 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	54 820	176 980
Summa kortfristiga skulder		<u>318 895</u>	<u>540 217</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>7 141 630</u>	<u>7 877 243</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		7 687 400	7 687 400
Summa ställda säkerheter		<u>7 687 400</u>	<u>7 687 400</u>
<i>Varav datapantbrev</i>		7 469 150	7 469 150
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser		0	0

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-604 020	221 793
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	81 242	81 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-522 778	303 035
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-374	37 821
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-227 295	125 487
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-750 447	466 343
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	95 702	-198 961
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	95 702	-198 961
Årets kassaflöde		
Likvida medel vid årets början	1 762 849	1 495 468
Likvida medel vid årets slut	1 108 104	1 762 849
(se Not 14)		

Noter med redovisnings- principer 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.

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 enligt senast inlämnad deklaration till 462 597 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014

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
Byggnader	Linjär	100
Byggnadsinventarier	Linjär	100

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	1 103 278	1 071 144
Hyror, bostäder	31 024	30 408
Hyror, garage	2 100	2 100
Hyror, p-platser	7 200	7 200
Hyror, övriga	14 666	14 666
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 4 468	-
	<u>1 153 800</u>	<u>1 125 518</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	367 079	368 876
Balkonginglasning	169 200	169 200
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	26	96
Inkassointäkter	900	180
	<u>537 205</u>	<u>538 352</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	62 331	125 203
Underhåll	903 390	1 575
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	62 180	62 180
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2023-10-06)	82 700	23 804
Vägavgifter, arrende	4 744	4 744
Försäkringspremier	16 300	16 000
Kabel- och digital-TV	66 064	64 652
Städning gemensamma utrymmen	35 427	34 559
Övriga utgifter, köpta tjänster	1 364	1 241
Förbrukningsmateriel	9 800	15 703
Fordons- och maskinkostnader	1 185	505
Vatten	47 595	47 629
El	52 010	51 868

	2014-12-31	2013-12-31
Uppvärmning	350 035	406 104
Sophantering och återvinning	60 659	58 788
	<u>1 755 784</u>	<u>914 555</u>

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	79 480	81 539
Juridiska kostnader	900	450
Möteskostnader	11 911	–
Representation	–	11 685
Kontorsmateriel	2 135	2 443
Telefon och porto	2 803	3 309
Konsultarvoden	19 919	3 688
Bankkostnader	1 250	1 250
Övriga externa kostnader	4 826	1 899
	<u>123 224</u>	<u>106 263</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	36 000	48 000
Fast styrelsearvode	77 900	61 200
Arvode vicevärd	16 100	13 800
Föreningsvald revisor	1 400	1 350
Summa	<u>131 400</u>	<u>124 350</u>
Sociala kostnader	23 471	17 155
	<u>154 871</u>	<u>141 505</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	17 037	17 037
Byggnadsinventarier	64 205	64 205
	<u>81 242</u>	<u>81 242</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	216	348
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	14 358	24 931
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	50	–
Övriga ränteintäkter	911	739
	<u>15 535</u>	<u>26 018</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	195 372	223 543
Övriga räntekostnader	69	987
	<u>195 441</u>	<u>224 530</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	1 703 700	1 703 700
Standardförbättringar	6 420 480	6 420 480
	<u>8 124 180</u>	<u>8 124 180</u>
Summa anskaffningsvärden	8 124 180	8 124 180
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 565 557	-1 548 520
Standardförbättringar	- 642 048	- 577 844
	<u>-2 207 605</u>	<u>-2 126 364</u>
Årets avskrivning byggnader	- 17 037	- 17 037
Årets avskrivning standardförbättringar	- 64 205	- 64 205
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 288 847</u>	<u>-2 207 605</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 835 333	5 916 575
Varav		
Byggnader	121 106	138 143
Standardförbättringar	5 714 227	5 778 432
Taxeringsvärden		
bostäder	17 800 000	17 800 000
lokaler	878 000	878 000
Totalt taxeringsvärde	<u>18 678 000</u>	<u>18 678 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<i>13 441 000</i>	<i>13 441 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	153 012	153 012
	<u>153 012</u>	<u>153 012</u>
Summa anskaffningsvärden	153 012	153 012
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 153 012	- 153 012
	<u>- 153 012</u>	<u>- 153 012</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 153 012	- 153 012
Restvärde enligt plan vid årets slut	—	—

Not 11 Andra långfristiga fordringar

Insats Kortedala enskilda Värmedistribution	1 000	1 000
	<u>1 000</u>	<u>1 000</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 12 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	8 572	8 578
Skattekonto	146 654	145 743
	<u>155 226</u>	<u>154 321</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald renhållning	2 979	2 915
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 713	16 516
Övriga förutbetalda driftkostnader	414	506
Förutbetald tomträtsavgäld	21 861	21 861
	<u>41 967</u>	<u>41 798</u>

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	7 063	4 163
Bankmedel	278 406	2 688
Förvaltningskonto i Swedbank	822 635	1 755 998
	<u>1 108 104</u>	<u>1 762 849</u>

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	153 100	589 525	1 228 794	221 793
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut		1 000 000	-1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			221 793	- 221 793
Avsättning till underhållsfond		56 034	- 56 034	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 903 390	903 390	
Årets resultat				- 604 020
Vid årets slut	153 100	742 169	1 297 943	- 604 020

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	5 404 209	5 308 507
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 204 934	- 198 961
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>5 199 275</u>	<u>5 109 546</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	2,42%	2018-06-01		1 500 000	30 000	1 470 000
STADSHYPOTEK AB	2,42%	2018-06-01	540 000	- 515 999	24 001	
STADSHYPOTEK AB	3,06%	2017-01-30	354 806		14 632	340 174
STADSHYPOTEK AB	3,50%	2015-01-30	829 476		30 928	798 548
STADSHYPOTEK AB	4,00%	2016-03-01	455 252		14 416	440 836
STADSHYPOTEK AB	4,05%	2015-03-01	1 098 900		23 760	1 075 140
STADSHYPOTEK AB	4,44%	2016-06-01	1 330 043		50 532	1 279 511
STADSHYPOTEK AB	4,84%	2014-06-01	700 030	- 683 365	16 665	
			<u>5 308 507</u>	<u>300 636</u>	<u>204 934</u>	<u>5 404 209</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 204 934 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

2014-12-31

2013-12-31

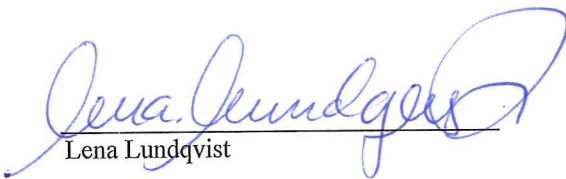
Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	5 356	4 628
Avräkning lån	–	9 916
	<u>5 356</u>	<u>14 544</u>


Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	11 957	11 603
Upplupna elkostnader	5 466	5 407
Upplupna vattenavgifter	8 100	8 000
Upplupna kostnader för renhållning	8 850	8 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 750	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 697	143 470
	<u>54 820</u>	<u>176 980</u>

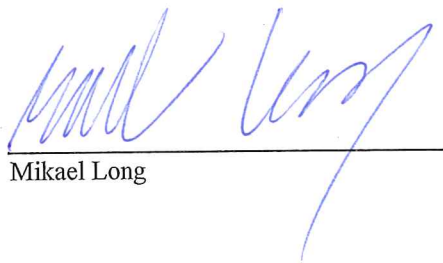
Göteborg 2015-01-29



Lena Lundqvist

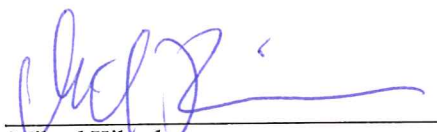


Abdolrahim Feizollahbeigi

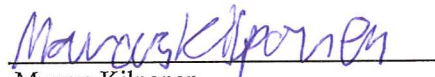


Mikael Long

Vår revisionsberättelse har lämnats Göteborg 2015- 03-23



Mikael Kilander
Föreningsrevisor



Marcus Kilponen
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Mockaskeden nr 5
Organisationsnummer 757201-4806

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Mockaskeden nr 5 för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid mot föreningslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen varför jag tillstyrker:

att resultat- och balansräkningen fastställs och

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse, som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker:

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2015-03-23



Mikael Kilander

Av föreningen valda revisorer



Marcus Kilponen

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 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 MOCKASKEDEN NR 5

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF MOCKASKEDEN NR
5 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