

# Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Wahlberget

Org.nr 769613-8820



## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	13

### Kontaktinformation

Wahlbergsgatan 14-18, 121 38 Johanneshov  
[johan.svenvall@spp.se](mailto:johan.svenvall@spp.se) (Johan Svenvall, Ordförande)  
[joel.kallstedt@gmail.com](mailto:joel.kallstedt@gmail.com) (Joel Källstedt, Ledamot)  
[www.wahlberget.se](http://www.wahlberget.se)

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309  
0752-46 46 20 (kundsupport)  
[backoffice@deloitte.se](mailto:backoffice@deloitte.se)  
[www.deloitte.se](http://www.deloitte.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

**Föreningens fastighet**, Bladbaggen 4 i Stockholms kommun förvärvades 2006-02-17.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Wahlbergsgatan 14-18. Fastigheten byggdes 1937 och har värdeår 1957.

**Tomträttsavtal** finns till fastigheten Bladbaggen 4 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2012-11-16 på 13 000 kr per kvartal. Avtalet gäller till och med 2017.

**Lägenheter och lokalers yta.** Den totala byggnadsytan uppgår till 857 kvm, varav 812 kvm utgör lägenhetsyta och 45 kvm lokalyta. I föreningen finns 12 st parkeringsplatser. Föreningen hyr även ut parkeringsplatser externt. I dagsläget är det kö, då alla f.n. är uthyrda.

Lägenhetsfördelning  
10 st 2 rum och kök  
4 st 3 rum och kök  
1 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är lagerlokal avtalet gäller löpande.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 10 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos IF Skadeförsäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2013, vilken sträcker sig 30 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte	2006
Energideklaration	2011
Balkong	2013

**Fastighetsförvaltning** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel sköts med hjälp av medlemmarnas egna arbetsinsatser.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2006-02-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2006-04-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2006-02-17.

**Föreningens skattemässiga status** är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 23 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är två. Antalet medlemmar som avgått under året är två. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 23. Under året har två överlåtelser skett.

Föreningen har vid årets slut inga bostadshyresgäster.



Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie (extra) föreningsstämma, 2014-03-24 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johan Svenvall	Ordförande
Joel Källstedt	Ledamot
Juho Bah	Ledamot
Hélène Bagge	Ledamot

Till **revisor** har Deloitte AB valts, med ansvarig revisor Andreas Wassberg.

**Valberedningen** består Leo Gumpert.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till elva st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

**Ekonomisk förvaltning** har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Butler Sweden AB är ny hyresgäst av föreningens lokal och blev det per den 1 januari 2014.

Påsnyen av balkongerna som renoverades sommaren 2013 visade att det inte finns någon rost, med undantag för föreningens översta hörnbalkong som kommer åtgärdas under kommande verksamhetsår.

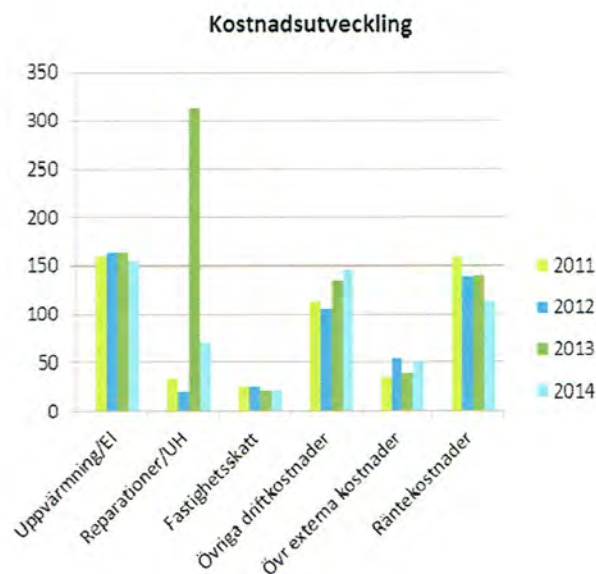
Alla fönsterlister i fastigheten byttes under sommaren 2014. En preventiv åtgärd som främjar låg energiförbrukning, främst under vinterhalvåret.

Föreningen har miljöanpassat återvinningen och källsorterar nu matavfall, i en strävan mot en mer hållbar förening.

Löptiden på föreningens ena lån löpte ut och föreningen beslutade om bunden ränta om 3 månader.

**Föreningens resultat** för år 2014 är -11,5 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på -264 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på minskade underhållskostnader.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har ändrats marginellt jämfört med tidigare år.



Årsavgifterna indexuppräknades från januari 2014 med 1 %. I samband med budgetarbetet inför år 2015 beslutade föreningen om att inte (enligt tidigare år) höja den indexerade avgiften om 1 %.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2014 ökat och det har ett samband med att den högre räntenivån som belastat föreningen.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	Kkr
Byte lister fönster	32

## Händelser efter räkenskapsåret

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 90 000 kr enligt föreningens framtagna underhållsplan.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. Den enskilt största åtgärden som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
OVK Besiktning	2015	25

## Flerårsöversikt

Nyckeltal per bokslutsdagen	2014	2013	2012	2011
Omsättning, Kkr	646 356	647 937	615 926	589 864
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-11 608	-263 865	15 571	-21 400
Soliditet, %	76%	76%	76%	76%
Genomsnittlig Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	637	625	622	619
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 228	5 228	5 228	5 228
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 272	17 272	17 272	17 272
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,67%	3,27%	3,27%	3,74%
Fastighetens belåningsgrad, % *	24%	24%	24%	24%

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-429 754
Årets resultat	-11 608
	<hr/>
	-441 362
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	90 000
Ur yttre fond disponeras	-32 000
I ny räkning överföres	-499 362
	<hr/>
	-441 362

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	646 356	628 437
Övriga rörelseintäkter		0	19 500
		<u>646 356</u>	<u>647 937</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-393 948	-633 573
Fastighetsadministration	3	-49 930	-39 133
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-101 203	-101 203
		<u>-545 081</u>	<u>-773 909</u>
<b>Rörelseresultat</b>		101 275	-125 972
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		514	1 950
Räntekostnader		-113 397	-139 843
		<u>-112 883</u>	<u>-137 893</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-11 608	-263 865
<b>Årets resultat</b>		<b>-11 608</b>	<b>-263 865</b>



## BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	17 617 421	17 708 874
Inventarier	5	72 818	82 568
		<u>17 690 239</u>	<u>17 791 442</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		17 690 239	17 791 442
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		600	0
Aktuell skattefordran		2 550	2 446
Övriga fordringar		8 853	4 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	20 290	26 745
		<u>32 293</u>	<u>33 424</u>
<b>Kassa och bank</b>		416 624	299 315
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		448 917	332 739
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 139 156</b>	<b>18 124 181</b>



## BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>	7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		14 024 500	14 024 500
Avsättning yttre fond		180 070	90 070
		<u>14 204 570</u>	<u>14 114 570</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-429 753	-75 889
Årets resultat		-11 608	-263 865
		<u>-441 361</u>	<u>-339 754</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>13 763 209</u>	<u>13 774 816</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Skulder till kreditinstitut		4 245 500	4 245 500
Övriga skulder		26 550	11 550
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>4 272 050</u>	<u>4 257 050</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		13 518	22 230
Övriga skulder		1 192	600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	89 187	69 485
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>103 897</u>	<u>92 315</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 139 156</b>	<b>18 124 181</b>

## POSTER INOM LINJEN

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar		<u>9 000 000</u>	<u>9 000 000</u>
		9 000 000	9 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	101 275	-125 972
Justeringar för avskrivningar	101 203	101 203
Erhållen ränta mm	514	1 950
Erlagd ränta	-113 397	-139 843
Inbetald deposition	15 000	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	104 595	-162 662
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-600	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	1 835	-20 247
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-8 712	-7 071
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	20 191	-58 633
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	117 309	-248 613
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna långfristiga lån	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	0	0
<b>Förändring av likvida medel</b>	117 309	-248 613
Likvida medel vid årets början	299 315	547 928
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>416 624</b>	<b>299 315</b>



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisningsprinciper**

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

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

#### **Värderingsprinciper m.m.**

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

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

Byggnad	0,5 % (200 år)
Inventarier	10,0 % (10 år)

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Kassaflödesanalys*

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

#### *Fond för yttre underhåll*

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

#### *Fastighetsskatt/fastighetsavgift*

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1217 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### **Personal**

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Årsavgifter	517 154	507 736
	Hyresintäkt lokaler	64 654	53 550
	Hyresint garage/p-plats momspl	29 757	28 850
	Övriga hyresintäkter	34 791	38 301
		<u>646 356</u>	<u>628 437</u>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Städ	22 164	13 011
	Reparation och underhåll	65 229	311 572
	Fastighetsel	14 472	16 115
	Fjärrvärme	140 895	148 236
	Vatten och sophämtning	25 951	24 604
	Övriga driftskostnader	6 339	2 914
	Tomträttsavgälder	52 000	52 000
	Kabel-TV och Bredband	31 032	31 030
	Försäkringspremier	14 821	13 151
	Fastighetskatt	21 045	20 940
		<u>393 948</u>	<u>633 573</u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Ekonomisk förvaltning	27 852	27 040
	IT-tjänster	1 047	1 068
	Revisionsarvode	15 250	5 000
	Övriga administrativa kostnader	5 781	6 025
		<u>49 930</u>	<u>39 133</u>
<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	18 290 566	18 290 566
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 290 566	18 290 566
	Ingående avskrivningar	-581 692	-490 239
	Årets avskrivningar	-91 453	-91 453
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-673 145	-581 692
	Utgående redovisat värde	<u>17 617 421</u>	<u>17 708 874</u>
	Redovisat värde byggnader	17 617 421	17 708 874
		<u>17 617 421</u>	<u>17 708 874</u>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	12 679 000	12 679 000
	varav byggnader:	7 009 000	7 009 000



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 5</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	97 500	97 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 500	97 500
	Ingående avskrivningar	-14 932	-5 182
	Årets avskrivningar	-9 750	-9 750
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 682	-14 932
	Utgående redovisat värde	72 818	82 568

<b>Not 6</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Förutbet fastighetsförsäkring	4 788	4 280
	Förutbet kostn Bredbandsbolaget	2 502	2 502
	Förutbet tomträttsavg. Sthlms Stad	13 000	13 000
	Förutbet ek förvaltning Deloitte	0	6 963
		20 290	26 745

### **Not 7** Eget kapital

	<b>Insatser</b>	<b>Yttre Balanserat</b>		<b>Årets</b>
		<b>Fond</b>	<b>resultat</b>	<b>resultat</b>
Belopp vid årets ingång	14 024 500	90 070	-75 889	-263 864
Resultatdisp enl stämma		90 000	-353 864	263 864
Årets förlust				-11 608
Belopp vid årets utgång	14 024 500	180 070	-429 753	-11 608

<b>Not 8</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Deposition	26 550	11 550
	Amortering efter 5 år	4 245 500	4 245 500
		4 272 050	4 257 050

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2014- 12-31
SEB		1,72		2 000 000
SEB		1,72		2 245 000
			0	4 245 000

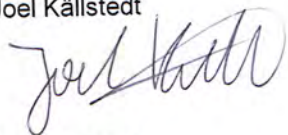
## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Förutbet hyror och avgifter	57 419	41 490
	Upplupna räntekostnader	1 694	679
	Uppl kostn fjärrvärme och el	16 902	17 082
	Uppl kostn revision	10 000	10 000
	Övriga uppl kostnader	3 172	234
		<hr/> 89 187	<hr/> 69 485

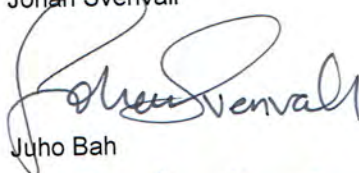
Stockholm

2015-04-02

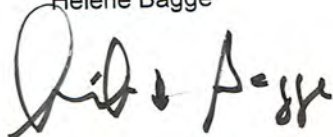
Joel Källstedt



Johan Sörenvall



Helené Bagge

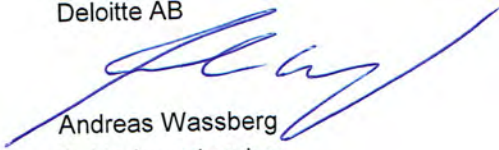


Juho Bah



Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/4 .2015

Deloitte AB



Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor

## Förtydligande angående resultatrapport för Brf Wahlberget

	2014	2013
<b>Årets resultat enligt resultaträkningen</b>	-11 608	-263 865
<b>Likviditetsmässiga justeringar för verksamheten</b>		
Exkludering avskrivning vilket inte är pengar som betalas ut	101 203	101 203
Inkludering av utgifter som inte påverkar verksamhetsresultatet men påverkar likviditeten		
Årets löpande amorteringar	0	0
<b>Likviditetsmässigt resultat för verksamheten</b>	<b>89 595</b>	<b>-162 662</b>
<b><u>Ytterligare uppgifter angående föreningen ekonomi</u></b>		
Reservation av medel för framtida underhåll - förändring yttre fond	-58 000	-90 000
<b>Upplåtelse av engångskaraktär</b>		
Underhållskostnader i resultaträkning med finansiering genom egna medel	34 215	270 868
Underhållskostnader i resultaträkning med finansiering genom nyupptaget lån		
<b>Likvida uttag av engångskaraktär</b>		
Upplåtelse av lägenhet (redovisas enbart i balansräkning)	0	0
<b>Likvida uttag av engångskaraktär</b>		
Extra amortering	0	0
<b>Kostnader av engångskaraktär (Ingår i resultaträkning)</b>		
Mäklararvode vid lägenhetsupplåtelse	0	0
Renoveringskostnad inför lägenhetsupplåtelse	0	0
<b>Likviditetsmässig förändring för föreningen</b>	<b>65 810</b>	<b>18 206</b>

Bilaga:

# Så här tolkar du Årsredovisningen

## Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

## Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens löpande utgifter samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

### **Intäkter**

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

### **Kostnader inklusive avskrivningar**

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för ny-, om- och tillbyggnad får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier.

Kostnader för underhåll, även där föreningen förbättrar och renoverar fastigheten tas direkt i resultaträkningen under utförandeåret. Detta innebär att föreningen kan ha år med stort negativt resultat i bokföringen, då kostsamma åtgärder utförts. Viktigt är då att se hur utgiften har finansierats. Genom t ex avsättning till yttre fond skapar föreningen ett likviditetsmässigt utrymme till ett framtida planerat underhåll.

### **Finansiella intäkter och kostnader**

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

## Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

### **Tillgångar**

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

*Anläggningstillgångar* – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

*Omsättningstillgångar* – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.

### **Eget Kapital**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare tillkommande insatser och upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* - är t.ex. insatser och upplåtelseavgifter. Det kallas bundet då det inte får delas ut till medlemmarna. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare är enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

*Fritt eget kapital* - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

### **Skulder**

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* - kan vara inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

### **Ställda säkerheter**

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

*Löpande verksamheten* – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

*Investeringsverksamheten* – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

*Finansieringsverksamheten* – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en viktig varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

### **Tilläggsupplysningar**

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Brf Wahlberget Organisationsnummer 769613-8820

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört revision av årsredovisningen för Brf Wahlberget 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 Wahlbergets finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Wahlberget 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

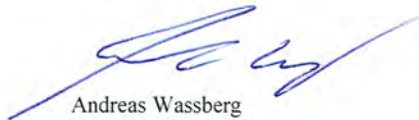
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

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

Östersund den 10 mars 2015

Deloitte AB



Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor