Riksbyggen

Årsredovisning

BRF NEDRE HÖRNET
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 716422-2148

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller 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.

Innehållsförteckning

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

MoT

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för BRF NEDRE HÖRNET 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 Fjärdingen 3:7 i Uppsala kommun. På fastigheten finns två byggnader med 20 lägenheter och en lokal. Byggnaderna är uppförda 1886.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok	2 rok hyresrätt
5	4	7	2	2

Dessutom tillkommer:

Lokaler
1

Total bostadsarea:	1 416 m²
Total lokalarea:	35 m²
Årets taxeringsvärde	20 226 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	20 226 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Moderna försäkringar.

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 april 2013 då den höjdes med 10%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 610 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 43 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Com Hem	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2014-05-08 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ann-Christine Sigvardsson	Ordförande	Stämman	2015
Maria Wold-Troell	Sekreterare	Stämman	2016
Hans Svensson	Kassör	Stämman	2015
Styrelsesuppleanter			
Per Hallstan		Stämman	2015
Carmen Negrete		Stämman	2015

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisor			
Deloitte AB	Registrerat revisionsbolag	Stämman	2015
Valberedning			
Kerstin Ganeva		Stämman	2015
Inga Tidholm		Stämman	2015

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. ökade intäkter och minskade kostnader för reparationer och underhåll. Föreningen hade sedan tidigare ett negativt balanserat resultat som i år har vänt och blivit ett positivt balanserat resultat.

I resultatet ingår avskrivningar med 152 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 371 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.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 26 st.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 0 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom en som upplåts med hyresrätt).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 042	991	840	786	865
Årets resultat	219	- 77	- 109	- 760	- 220
Resultat före avskrivningar	371	74	43	- 608	- 68
Balansomslutning	5 027	4 867	5 518	5 630	5 920
Soliditet	77%	75%	68%	69%	78%
Likviditet	258%	71%	246%	260%	333%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	610	582	492	480	480
Ränta, kr/m²	19	32	50	40	16
Lån, kr/m²	682	703	1 064	1 085	759

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad 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	-140 619
Årets resultat före fondförändring	218 691
Årets korrigering av underhållsfond	-107 015
	-28 943

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-28 943

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	1 041 173	989 273
Övriga rörelseintäkter	2	381	1 327
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 041 554	990 600
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 425 180	- 694 805
Fastighetsadministration	4	- 218 354	- 178 729
Personalkostnader	5	–	- 800
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 151 949	- 151 949
Summa rörelsekostnader		- 795 483	-1 026 283
Rörelseresultat		**246 070**	**- 35 683**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	409	4 810
Räntekostnader och liknande poster	8	- 27 788	- 46 621
Summa finansiella poster		- 27 379	- 41 811
Resultat efter finansiella poster		**218 691**	**- 77 495**
Årets resultat		**218 691**	**- 77 495**

MWT HSN
NCK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	4 566 236	4 715 185
Inventarier, verktyg och installationer	10	3 000	6 000
Summa anläggningstillgångar		**4 569 236**	**4 721 185**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		149 824	14 114
Övriga fordringar	11	18 974	22 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	31 982	37 794
Summa kortfristiga fordringar		200 780	74 382
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	256 700	71 270
Summa kassa och bank		256 700	71 270
Summa omsättningstillgångar		**457 480**	**145 652**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 026 716**	**4 866 837**

MWT KSN AOS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 921 143	3 921 143
Fond för yttre underhåll		–	- 107 015
Summa bundet eget kapital		3 921 143	3 814 128
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 247 634	- 63 124
Årets resultat		218 691	- 77 495
Summa fritt eget kapital		- 28 943	- 140 619
Summa eget kapital		**3 892 200**	**3 673 509**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	957 242	988 934
Summa långfristiga skulder		957 242	988 934
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	31 688	31 684
Förskott från medlemmar, hyresgäster	16	2 500	2 500
Leverantörskulder		59 674	81 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	83 412	89 138
Summa kortfristiga skulder		177 274	204 394
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 026 716**	**4 866 837**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	6 440 500	6 440 500
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		
Summa ställda säkerheter	**6 440 500**	**6 440 500**
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	218 691	-77 495
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	151 949	151 949
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	370 640	74 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	370 640	74 454
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-126 398	-28 199
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-27 124	-49 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten	217 118	-3 202
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-31 688	-523 732
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-31 688	-523 732
Årets kassaflöde	185 430	-526 934
Likvida medel vid årets början	71 270	598 203
Likvida medel vid årets slut (se och Not 13)	256 700	71 270

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 268 831 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

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

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

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

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

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

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Inventarier	Linjär	10

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	863 773	824 518
Hyror, bostäder	132 400	119 335
Hyror, lokaler	33 660	33 660
Hyror, övriga	14 060	14 160
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 720	- 2 400
	1 041 173	989 273
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Öresutjämning	–	- 13
Återvunna fordringar	200	–
Inkassointäkter	180	1 340
Övriga rörelseintäkter	1	–
	381	1 327
Not 3 Driftkostnader		
Reparationer	43 130	52 963
Underhåll	–	213 737
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	26 600	26 460
Försäkringspremier	28 707	27 600
Kabel- och digital-TV	19 816	19 391
Snö- och halkbekämpning	18 412	40 168
Drift och förbrukning, övrigt	–	3 806
Förbrukningsmateriel	5 706	9 496
Vatten	38 536	34 308
El	25 474	29 307
Uppvärmning	181 855	197 103
Sophantering och återvinning	36 945	40 466
	425 180	694 805
Not 4 Fastighetsadministration		
Förvaltningsarvode	125 720	123 252
Juridiska kostnader	3 675	2 669
Arvode, yrkesrevisorer	4 750	- 9 500
Möteskostnader	219	1 240
Övriga förvaltningskostnader	900	–
Representation	–	3 100
Kontorsmateriel	971	–
Bankkostnader	1 920	1 395
Advokat och rättegångskostnader	80 199	56 573
	218 354	178 729

	2014-12-31	2013-12-31

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Utbildning, förtroendevalda	–	800
	–	800

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	148 949	148 949
Inventarier	3 000	3 000
	151 949	151 949

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från bank	–	4 151
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	84	51
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	–	200
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	218	–
Övriga ränteintäkter	107	408
	409	4 810

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	27 738	40 921
Övriga räntekostnader	50	5 700
	27 788	46 621

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	7 447 463	7 447 463
Mark	705 000	705 000
Summa anskaffningsvärden	8 152 463	8 152 463
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 437 278	-3 288 329
Årets avskrivning byggnader	- 148 949	- 148 949
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 586 227	-3 437 278
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 566 236	4 715 185
Varav		
Byggnader	3 861 236	4 010 185
Mark	705 000	705 000
Taxeringsvärden		
bostäder	20 000 000	20 000 000
lokaler	226 000	226 000
Totalt taxeringsvärde	20 226 000	20 226 000
varav byggnader	*13 155 000*	*13 155 000*

MWT PSN
AOS

	2014-12-31	2013-12-31

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	125 833	125 833
Summa anskaffningsvärden	125 833	125 833
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 119 833	- 116 833
	- 119 833	- 116 833
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 3 000	- 3 000
	- 3 000	- 3 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 122 833	- 119 833
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 000	6 000

Not 11 Övriga fordringar

Skattefordringar	4 120	666
Skattekonto	14 854	14 747
Andra kortfristiga fordringar	–	7 061
	18 974	22 474

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	26 969	23 455
Förutbetalda driftkostnader	–	9 297
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 013	4 954
Övrigt	–	88
	31 982	37 794

Not 13 Kassa och bank

Bankmedel	10 062	–
Förvaltningskonto i Handelsbanken	22 275	–
Förvaltningskonto i Swedbank	224 363	71 270
	256 700	71 270

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 921 143	- 107 015	- 63 124	- 77 495
Disposition enl årsstämmobeslut			- 77 495	77 495
Avsättning till underhållsfond		107 015	- 107 015	
Årets resultat				218 691
Vid årets slut	3 921 143	–	- 247 634	218 691

	2014-12-31	2013-12-31

Not 15 Fastighetslån

Inteckningslån	988 930	1 020 618
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 31 688	- 31 684
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	957 242	988 934

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,34%	2016-09-13	1 020 618		31 688	988 930
			1 020 618		**31 688**	**988 930**

Not 16 Förskott från medlemmar, hyresgäster

Depositionsavgifter	2 500	2 500
	2 500	2 500

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna elkostnader	2 609	2 574
Upplupna värmekostnader	31 127	26 104
Upplupna revisionsarvoden	4 750	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	44 926	60 461
	83 412	89 138

Uppsala den 2015-04-11

Hans Svensson

Maria Wold-Troell

Ann-Christine Sigvardsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015-04-29
Deloitte AB

Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Nedre Hörnet
Organisationsnummer 716422-2148

Rapport om årsbokslut
Vi har utfört en revision av årsbokslutet för BRF Nedre Hörnet för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen
Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta ett årsbokslut som ger en rättvisande bild enligt bokföringslagen 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 Nedre Hörnets 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.

Övriga upplysningar
Årsbokslutet för året 2013 har inte varit föremål för revision enligt ISA och någon revision enligt ISA av jämförelsetalen i årsredovisningen för året 2014 har därmed inte utförts.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Utöver vår revision av årsbokslutet har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Nedre Hörnet 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 29 april 2015
Deloitte AB

Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse 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.

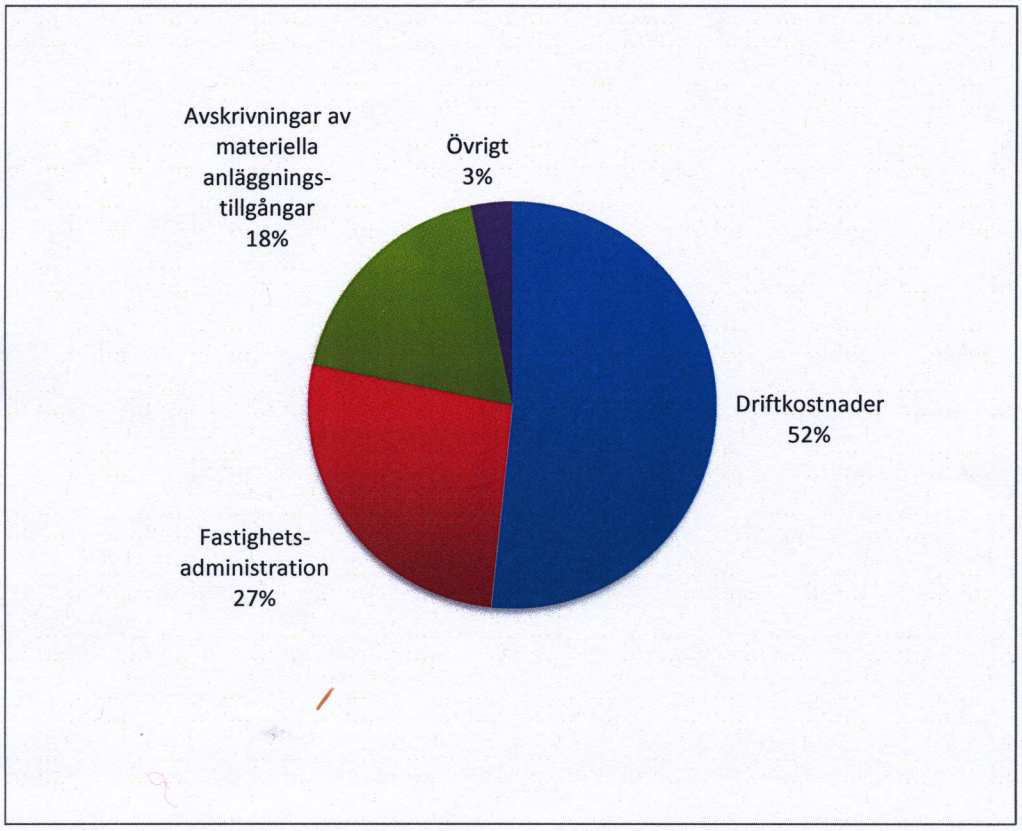
Värdeminskning av fastigheten
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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.

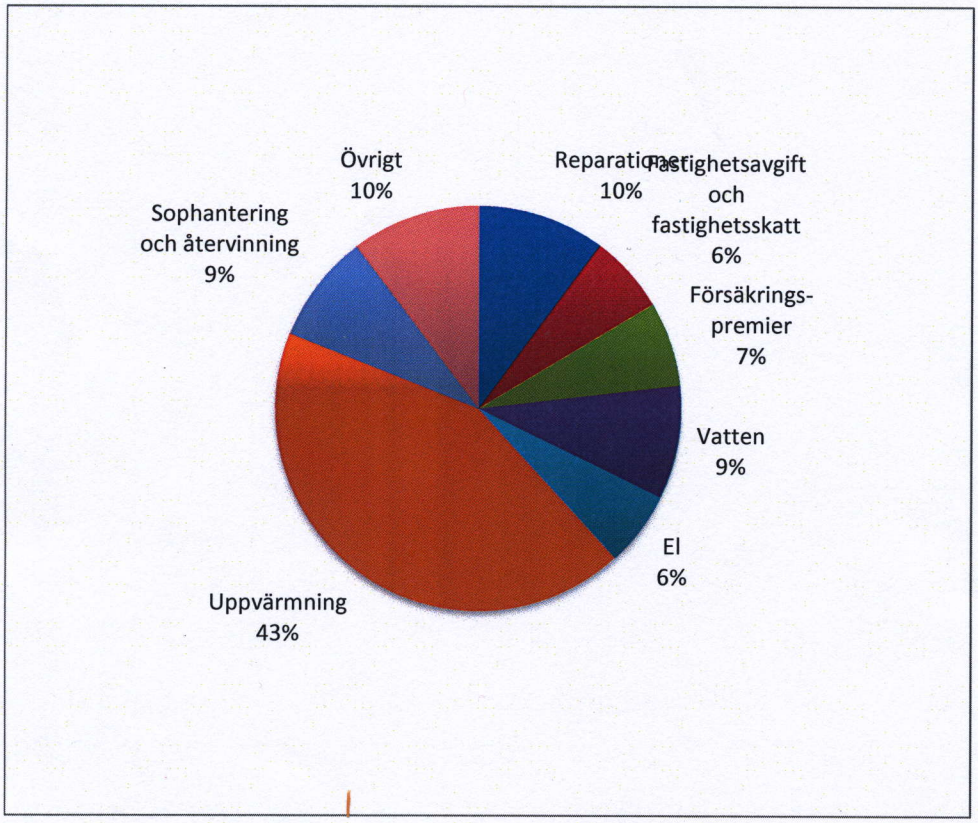
Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Driftkostnader	425 180	694 805
Fastighetsadministration	218 354	178 729
Personalkostnader	0	800
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	151 949	151 949
Finansiella poster	27 379	41 811
Summa kostnader	**822 862**	**1 068 094**



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	43 130	52 963
Underhåll	0	213 737
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	26 600	26 460
Försäkringspremier	28 707	27 600
Kabel- och digital-TV	19 816	19 391
Snö- och halkbekämpning	18 412	40 168
Drift och förbrukning, övrigt	0	3 806
Förbrukningsmateriel	5 706	9 496
Vatten	38 536	34 308
El	25 474	29 307
Uppvärmning	181 855	197 103
Sophantering och återvinning	36 945	40 466
Summa driftkostnader	**425 180**	**694 805**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2014	2013
BOA (kvm):	1416	1416
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Reparationer	30	37
Underhåll	0	151
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	19	19
Försäkringspremier	20	19
Kabel- och digital-TV	14	14
Snö- och halkbekämpning	13	28
Drift och förbrukning, övrigt	0	3
Förbrukningsmateriel	4	7
Vatten	27	24
El	18	21
Uppvärmning	128	139
Sophantering och återvinning	26	29
Summa driftkostnader	**300**	**491**

BRF NEDRE HÖRNET

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF NEDRE HÖRNET 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