
Årsredovisning

BRF BREVDUVAN
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 716420-4831

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. Styrelsen fastställer också årsavgiften så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens löpande driftskostnader, finansiella kostnader, löpande amorteringar samt avsättning till fonder. 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Likviditetsanalys	12
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	13-18
Nyckeltal	20-21
Revisionsberättelse	
Ordlista	22

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF BREVDUVAN får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
1/1 2014- 31/12 2014

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamoter			
Hans Nygren	Ordförande *)	Stämman	2015
Joakim Tuutti	Vice ordförande *)	Stämman	2015
Kristina Larsson	Sekreterare *)	Stämman	2016
Leif Krohn	Kassör *)	Stämman	2016
Ann-Charlotte Merényi	Ledamot	Stämman	2016
Styrelsesuppleanter			
Anita Vahlberg		Stämman	2016
Carl-Johan Rolfhamre		Stämman	2016
Urban Johansson		Stämman	2015
Emilia Johansson		Stämman	2015
Ordinarie revisor			
Hanna Silvskog	Föreningsvald	Stämman	
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
Revisorssuppleant			
Göran Jonsson	Föreningsvald	Stämman	
Winthers Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
Valberedning			
Robert Durö (sammankallande)		Stämman	
Per-Olof Westergren		Stämman	
Studieorganisatör			
Ann-Charlotte Merényi *)			

*) Av styrelsen utsedd befattning *AC*

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Logfyrkanten 2 i Solna kommun med därpå uppfört flerbostadshus med 103 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1998. Fastighetens adress är Gustav III:s boulevard 1-13 i Solna.

Lägenhetsfördelning:

1 r/ kokv	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2	7	29	49	11	5

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garageplatser	Platser på parkeringsdäck
2	29	3

Total bostadsarea:	7 994 kvm
Total lokalarea:	<u>170 kvm</u>
Total bruksyta:	8 164 kvm

Årets taxeringsvärde	155 245 000
Föregående års taxeringsvärde	155 245 000

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam, försäkring mot ohyra ingår. Bostadsrättstillägg ingår för samtliga lägenheter.

Parkering

Det finns en gemensamhetsanläggning för parkering, Duvslaget ga: 1, som registrerades 2000-04-25. Brf Brevduvan är delägare i denna gemensamhetsanläggning med 34,9% och föreningen disponerar därigenom 29 platser i parkeringsgaraget och 3 platser på parkeringsdäck. För gemensamhetsanläggningens förvaltning och drift ansvarar Duvslagets samfällighetsförening som bildades 2000-04-28 och registrerades 2000-06-20.

Förvaltning

Storholmen Förvaltning AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 13 maj. Två extra stämmor har också genomförts, den 22 september och 13 oktober, för att ändra två paragrafer i föreningens stadgar, angående sättet att beräkna månadsavgiften respektive styrelsens sammansättning. (I den sista frågan fattas slutgiltigt beslut vid en extrastämma den 12 mars 2015.)

Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden under 2014.

Underhåll och förbättringar

Föreningen har under verksamhetsåret utfört planerat underhåll för 267 tkr och reparationer för 183 tkr.

Delar av elektroniken i hissarna har bytts ut då dessa börjat krångla.

Dörrpartierna till portarna nr 3 – 11 utmed boulevarden har lackats och kodlåsen till samtliga portar på både framsidan och baksidan har ersatts med nya moderna.

Slamsugning har skett av dagvattenbrunnarna på gården och ventilationen i restaurangen har ersatts med en ny.

I början av januari 2015 byttes cirkulationspumparna till radiatorerna och till golvvärmen i portarna. Shunten till golvvärmen byttes under mars 2015.

Mangeln i 7:ans tvättstuga renoverades under februari 2015.

Besiktningar

Årsbesiktning omfattande fastighetens yttre och allmänna utrymmen samt genomgång av underhållsplanen har genomförts.

Årlig besiktning av hissar och av samtliga rökluckor har skett under hösten.

Fastighetens brandskydd besiktigades under december 2014 med några mindre anmärkningar. En genomgång kommer att ske under våren för att rätta till bristerna.

Resturangens brandskydd som besiktigades samtidigt var utan anmärkningar.

Kommunen granskade år 2007 den radonmätning som gjordes och kommunen godkände den utan anmärkningar. Några åtgärder behöver inte vidtas.

Trädgård

Plantering av en björk i allén har ersatt den döda almen som togs bort 2013.

Under sommaren har vi planterat rådhusvin runt picknickplatsen, förnyat gavelplanteringen vid gårdsingången, anlagt en nyplantering under häggarna samt planterat förgätmigej i den lilla planteringen bakom bänkarna under linden. Körsbärsträdet vid gårdsingångens gavel har glesats ut och vi har satt upp skyltar med texten "Privat gård" Tre rönningar intill gårdsportar har tagits bort.

Medlemsinformation

K-regelverk

Från och med det räkenskapsår som påbörjades 2014 trädde ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen upprättar årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från tidigare årsredovisningar och budget för 2014.

Styrelsen har beslutat att tills vidare använda K2-regelverket för att längre fram, om styrelsen så beslutar, kunna byta till K3-regelverket.

4

Moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för lokalernas yta på 170 kvm, vilket motsvarar 2,1 % av fastighetens totalyta.

Årsavgifter

Enligt stadgarna skall styrelsen fastställa årsavgiften så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens löpande driftskostnader, finansiella kostnader, löpande amorteringar samt avsättning till fonder.

Styrelsen beslutade att bibehålla årsavgifterna på nuvarande nivå för år 2015. Förutom de sänkningar med 5 % vardera som genomfördes den 1 juli 2007 och 1 jan 2012 har årsavgifterna varit oförändrade sedan år 2004.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdateras dels i samband med den årliga besiktningen av fastigheten och dels när föreningen fått nya prisuppgifter på återkommande underhåll.

Avsättning till underhållsfonden har gjorts med ett belopp som motsvarar den beräknade årssnittkostnaden för de kommande 25 åren, jämfört med tidigare års avsättningar som avsett den beräknade årssnittkostnaden för de kommande 10 åren. Årets avsättning är 658 198 kr.

Amortering

Amorteringen för 2015 är höjd till 700 000 kr per år från 400 000 kr året innan. Amortering av föreningens lån görs för att möta kommande större renoveringar som inte täcks av avsättningen till underhållsfonden. Syftet är att skapa utrymme för att kunna uppta nya lån när det blir aktuellt för till exempel renovering av rörstammar, hissar, balkonger med mera.

Inkomstskatt

Föreningen har inte betalt någon inkomstskatt under 2014. Enligt Skatteverkets tolkning av Högsta förvaltningsdomstolens dom i december 2010 är ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet inte skattepliktiga.

Garantikapitalbevis

I samband med utträdet ur Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm, som beslutades på den extra stämman den 17 september 2013, har föreningens 103 garantikapitalbevis lösts in under 2014.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 11 st. överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

En andrahandsuthyrning har beviljats under året.

Arrangemang

Vår- och höststädnings av föreningens mark har genomförts av föreningens medlemmar.

Styrelsen höll ett informationsmöte om föreningens ekonomi den 5 mars 2014.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	6 703	6 676	6 732	6 500	6 602
Resultat efter finansiella poster	153	483	-268	325	-239
Soliditet %	49 %	48 %	48 %	48 %	45 %
Balansomslutning	130 961	130 894	130 929	131 548	138 212
Likviditet %	227 %	237 %	187 %	205 %	117 %
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/ kvm bostadsarea	670	670	670	705	706
Räntekostnad, kr/ kvm bruksarea	257	281	318	337	349
Underhållsfond, kr/ kvm bruksarea	346	298	295	336	312
Lån, kr/ kvm bruksarea	8 097	8 146	8 195	8 248	9 080
Snittränta lån under året *)	3,16 %	3,44 %	3,87 %	3,89 %	3,82 %

*) Beräknas genom att årets räntekostnader divideras med den genomsnittliga låneskulden under året, dvs. låneskulden vid årets början + låneskulden vid årets slut dividerat med två.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 897 147
stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	-658 198
ianspråktagande av yttre underhållsfond	267 177
årets vinst	152 937
	7 659 063
disponeras så att	
i ny räkning överföres	7 659 063

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt likviditetsanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Årsavgifter och hyror	1	5 870 676	5 890 942
Övriga intäkter	2	832 321	784 780
		6 702 997	6 675 722
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 656 228	-2 779 286
Förvaltningskostnader	4	-300 580	-306 755
Fastighetsskatt/-avgift		-147 801	-148 070
Arvoden och löner	5	-108 162	-97 266
Föreningens övriga kostnader		-148 733	-64 098
		-3 361 504	-3 395 475
Driftnetto		3 341 493	3 280 247
Föreningens avskrivningar			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 133 840	-541 172
Resultat efter avskrivningar		2 207 653	2 739 075
Resultat från finansiella poster			
Utdelning på kapitalbevis i RB:s Intresseförening		4 738	4 223
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	36 939	36 862
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 096 393	-2 297 464
		-2 054 716	-2 256 379
Resultat efter finansiella poster		152 937	482 696
Resultat före skatt		152 937	482 696
Årets resultat		152 937	482 696

13

Balansräkning

2014-12-31 2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	126 048 533	127 121 307
Inventarier, verktyg och installationer	9	263 965	325 031
		126 312 498	127 446 338

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	0	51 500
Summa anläggningstillgångar		126 312 498	127 497 838

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 665	446
Aktuella skattefordringar		17 595	2 250
Övriga fordringar	11	64 443	47 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	276 736	354 772
		366 439	404 536

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		4 282 367	2 991 860
		4 648 806	3 396 396

SUMMA TILLGÅNGAR

130 961 304 **130 894 234**

A

Balansräkning

2014-12-31 2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 030 000	53 030 000
Fond för yttre underhåll		2 827 175	2 436 154
		55 857 175	55 466 154
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		7 897 147	7 443 603
Avsättning till underhållsfond		-658 198	-403 200
Ianspråktagande av underhållsfond		267 177	374 047
Årets resultat		152 937	482 696
		7 659 063	7 897 147
Summa eget kapital		63 516 238	63 363 301
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	65 401 474	66 101 474
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del		700 000	400 000
Leverantörsskulder		294 250	201 718
Övriga skulder		38 850	28 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 010 492	799 714
Summa kortfristiga skulder		2 043 592	1 429 459
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 961 304	130 894 234
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Företagsinteckningar		82 000 000	82 000 000
		82 000 000	82 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Likviditetsanalys

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Likviditetsflöde från föreningens löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	152 937	482 696
Återföring avskrivningar	1 133 840	541 172
Återföring kostnadsförda underhållsåtgärder	267 177	374 048
Likviditetsflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 553 954	1 397 916
Likviditetsflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar och skulder	352 230	74 525
Likviditetsflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	1 906 184	1 472 441
<i>(Årets avsättning till yttre underhållsfond</i>	<i>-658 198</i>	<i>-403 200)</i>
Investeringsverksamheten		
Utförda underhållsåtgärder enligt underhållsplan, kostnadsförda	-267 177	-374 048
Försäljning värdepapper	51 500	0
Likviditetsflöde från investeringsverksamheten	-215 677	-374 048
<i>(Årets ianspråktagande av yttre underhållsfond</i>	<i>267 177</i>	<i>374 048)</i>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-400 000	-400 000
Likviditetsflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-400 000
Årets totala likviditetsflöde	1 290 507	698 393
Förändring av föreningens likvida medel		
Likvida medel vid årets början	2 991 860	2 293 467
Likvida medel vid årets slut	4 282 367	2 991 860

13

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper.

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3. Intäkter, årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att ha de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapital-inkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift

Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 217 kr per lägenhet eller 0,3 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

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 underhållsplan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver underhållsplan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Från och med 2014 års bokslut har avskrivningsplanen ändrats från progressiv till linjär vilket innebär att avskrivning sker med samma belopp varje år. Den totala avskrivningstiden från det att fastigheten var färdigbyggd 1998 har, efter samråd med revisorn, ändrats från 80 år till 120 år för att bättre spegla den beräknade nyttjandeperioden.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Installationer skrivs av på 10 år.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	5 359 848	5 359 868
Hyror lokaler	287 864	311 559
Hyror garage	225 364	221 400
	5 873 076	5 892 827
Hyresbortfall		
Utebliv hyror, garage/p-plats	-2 400	-1 886
	-2 400	-1 886

Not 2 Övriga intäkter

	2014	2013
Vidarefakturering el	415 070	406 416
Vidarefakturering varmvatten	203 149	213 308
Bredband	110 913	110 289
Uthyrning föreningslokal	21 000	25 190
Försäkringsersättningar	24 448	0
Övriga intäkter	26 841	8 000
Överlåtelse- och pantavgifter	30 900	21 577
	832 321	784 780

19

Not 3 Fastighetskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel inkl material och varor	147 209	121 811
Trädgårdsskötsel	127 484	71 553
Städning enl. avtal	107 100	105 671
Snöröjning och sandning	22 942	69 317
El	590 295	550 527
Fjärrvärme	728 595	788 066
Vatten och avlopp	128 264	120 540
Sophantering	125 347	133 882
Revisionsarvode, externt	21 744	13 692
TV och bredband	188 767	189 068
Övriga drift och skötselkostnader	18 377	64 031
Underhållskostnader	267 177	374 048
Reparationskostnader	182 927	177 080
	2 656 228	2 779 286

Not 4 Förvaltningskostnader

	2014	2013
Fastighetsförsäkring	69 354	62 939
Förvaltningskostnader	193 101	192 562
Arvoden	38 125	51 253
	300 580	306 754

Not 5 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode fast	40 830	40 915
Styrelsearvode rörligt	35 264	33 755
Valberedning	2 304	2 310
Besiktningarsvode	713	715
Föreningsvald revisor	4 941	0
	84 052	77 695
Sociala avgifter arvoden	24 110	19 571
	24 110	19 571

Not 6 Avskrivningar

	2014	2013
Byggnader, renoveringar/underhåll	1 072 774	480 106
Inventarier, installationer	61 066	61 066
	1 133 840	541 172

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014	2013
Ränteintäkter bank	36 589	35 225
Ränteint. avg-/hyresfordr	0	456
Ränteintäkter, skattefria	350	1 180
	36 939	36 861

Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 026 378	120 026 378
Mark	14 480 000	14 480 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 506 378	134 506 378
Ingående avskrivningar	-7 385 071	-6 904 965
Årets avskrivningar	-1 072 774	-480 106
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 457 845	-7 385 071
Utgående redovisat värde	126 048 533	127 121 307
Taxeringsvärden byggnader	99 878 000	99 878 000
Taxeringsvärden mark	55 367 000	55 367 000
	155 245 000	155 245 000
Taxeringsvärden bostäder	153 000 000	153 000 000
Taxeringsvärden lokaler	2 245 000	2 245 000
	155 245 000	155 245 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Installation individuell avläsning av varmvatten	338 167	338 167
Installation bredband	272 490	272 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	610 657	610 657
Ingående avskrivningar	-285 626	-224 560
Årets avskrivning individuell avläsning av varmvatten	-33 817	-33 817
Årets avskrivning bredband	-27 249	-27 249
Utgående ackumulerade avskrivningar	-346 692	-285 626
Utgående redovisat värde	263 965	325 031

B

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
103 garantikapitalbevis á 500kr i Rb Intresseförening	0	51 500
	0	51 500

Not 11 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	46 103	47 068
Utbetalning från skattekonto	18 340	0
	64 443	47 068

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	17 772	16 038
Förutbetalda kostnader bredband	27 501	27 336
Förutbetald samfällighetsavgift	19 924	19 924
Förutbetald kostnad ComHem	19 933	19 813
Upplupna intäkter avläsning el/varmvatten	186 388	265 330
Övriga interimfordringar	5 218	6 331
	276 736	354 772

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	53 030 000	2 436 154	7 897 147
Förändr. av underhållsfond			-391 021
Avsättn. till underhållsfond		658 198	
Uttag ur underhållsfond		-267 177	
Årets resultat			152 937
Belopp vid årets utgång	53 030 000	2 827 175	7 659 063

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SBAB **)	3,29	2015-03-04	10 506 585	10 606 585
Stadshypotek	2,67	2015-10-30	16 085 475	16 115 475
Stadshypotek	2,80	2015-09-01	13 171 882	13 261 882
Stadshypotek *)	1,49	2015-09-01	13 146 250	13 236 250
Stadshypotek **)	4,02	2015-01-30	13 191 282	13 281 282
			66 101 474	66 501 474

*) Lånet omsattes 2014-09-01 på ett år med ny ränta 1,49 %. Tidigare ränta 4,00 %.

**) Lånen slogs ihop 2015-01-30 till ett nytt lån på två år med ränta 0,93 %.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 700 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	100 306	118 029
Upplupna elkostnader	62 266	41 667
Upplupna värmekostnader	103 433	94 159
Upplupna revisionsarvoden	15 942	15 942
Upplupna styrelsearvoden	46 174	6 325
Förutbetalda hyror och avgifter	669 249	497 147
Upplupna kostnader för renhållning	0	4 117
Övriga interimfordringar	13 122	22 328
	1 010 492	799 714

19

Solna den 15/4 2015



Hans Nygren



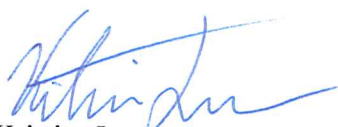
Urban Johansson i egenskap av styrelsesuppleant
eftersom styrelseledamoten Joakim Tuutti har förfall.



Ann-Charlotte Merényi

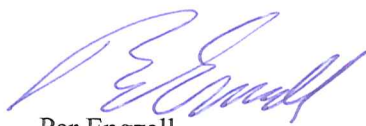


Leif Krohn

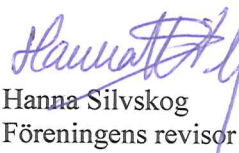


Kristina Larsson

Våra revisionsberättelser har lämnats den 15/4 2015



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Hanna Silvskog
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brevduvan, org.nr 716420-4831

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brevduvan 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 god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott 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.

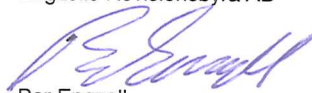
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 15 april 2015

Engzells Revisionsbyrå AB


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Hanna Silviskog
Revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	182 927	177 080
Planerat underhåll	267 177	374 048
Fastighetsavgift / skatt	147 801	148 070
Driftskostnader	2 506 704	2 511 937
Övriga kostnader	148 733	77 789
Personalkostnader	108 162	97 266
Avskrivningar	1 133 840	541 172
Finansiella poster	2 096 393	2 297 464
Inkomstskatt	0	0
Summa kostnader	6 591 737	6 224 826

Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Samfällighetsavgift	79 576	79 696
Fastighetsförsäkring	69 354	62 939
Arvode förvaltning	145 562	142 392
TV och bredband	188 767	189 068
Juridiska kostnader	0	20 500
Revisionsarvode, externt	21 744	13 692
Möteskostnader	22 819	17 616
Övriga förvaltningskostnader	0	39 354
Fastighetsskötsel	147 209	121 810
Trädgårdsskötsel	127 484	71 553
Återbäring från Riksbyggen	0	-16 735
Städ	107 100	105 671
Obligatoriska besiktningar	1 646	3 990
Snöröjning	22 942	69 317
Förbrukningsmateriel	0	6 226
Vatten	128 264	120 540
El	590 295	550 526
Uppvärmning	728 595	788 065
Sophantering	125 347	133 882
Summa driftskostnader	2 506 704	2 511 937

Nyckeltalsanalys för driftskostnader/kvm

BOA kvm: 7994	2014	2013
Samfällighetsavgift	9,95	9,97
Fastighetsförsäkring	8,68	7,87
Arvode förvaltning	17,61	17,81
TV och bredband	23,61	23,65
Juridiska kostnader	0,00	2,56
Revisionsarvode, externt	2,72	1,71
Möteskostnader	2,85	2,20
Övriga förvaltningskostnader	0,00	4,92
Fastighetsskötsel	18,41	15,24
Systematiskt brandskyddsarb	0,00	0,00
Trädgårdsskötsel	15,95	7,93
Återbäring från Riksbyggen	0,00	-2,09
Städ	13,40	13,22
Obligatoriska besiktningar	0,21	0,50
Snöröjning	2,87	8,67
Förbrukningsmateriel	0,00	0,78
Vatten	16,05	15,08
El	73,84	68,87
Uppvärmning	91,14	98,58
Sophantering	15,68	16,75
Summa driftskostnader/kvm	312,98	314,23

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 visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

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. En långsiktig underhållsplan ska finnas.

Förvaltningsberättelse

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.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalnings- beredskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120-150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst.

Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inklusive föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna.

Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

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 föreningen 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.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. **Spara därför alltid årsredovisningen.**