

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
KÄLLSPRÅNGET NR 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Källsprånget nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-06-20 och nuvarande stadgar registrerades 2010-02-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Anna Elisabeth Bergkvist	Ordförande
Jolanta Barbara Tabari	Vice ordförande
Malin Annie Carolina Aronsson	Ledamot
Torbjörn Martin Holm	Ledamot
Mona Maria Massinger	Ledamot
Wilhelm Richard Svenselius	Ledamot

Anita Kristina Hellström	Suppleant
Maria-Louise Milo Karola E Sjödin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision
Carina Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision
Magnus Nilsson	Ordinarie Intern	Intern
Niklas Birgersson	Suppleant Intern	Intern

Valberedning

Maj-li Berggren
Maria Pemsel
Eva Schärström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2014-10-15. Extra stämma med anledning av ett avtal med Com Hem som löpte ut för förhandling.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KÄLLSPRÄNGET 1	1943	Sundbyberg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1944 och består av 3 flerbostadshus.

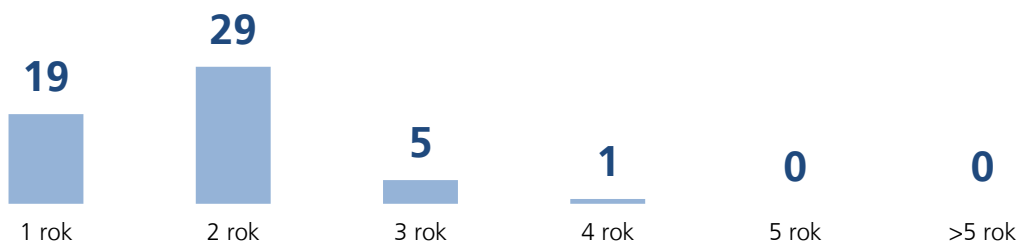
Fastighetens värdeår är 1958.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 961 m², varav 2 806 m² utgör lägenhetsyta och 155 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Massageverksamhet	28 m ²	36 mån
Föreningsverksamhet	71 m ²	36 mån
Städ- och tvättservice	56 m ²	36 mån
Massageverksamhet, lager	34 m ²	36 mån

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetsutrymme	Kommentar
Gemensamhetslokal	Biljardrum, med pingisbord och dart 4 tvättmaskiner, centrifug, 2 torktumlare, 2 torkskåp och 1 torkrum
Tvättstuga	
Hobbyrum	Rum för snickeri och målning

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
2 nya tvättmaskiner	2015	Jourmaskinerna bytta
Underhållsplan	2013	Ny underhållsplan upprättad, sträcker sig till 2019.
Värmesystem	2012 - 2013	En värmegrupp har bildats för att se över värmen i lägenheterna
Radonsanering	2012	Radonsugar installerade i hyreslokaler i 71:an
Balkonger	2012	2 nya balkonger installerades
Vattenläcka	2012	En vattenläcka i Norr Energis varmvattenrör åtgärdades
Takarmatur	2012	Byte av trappbelysning
Gård	2011	Nytt grus utlagt vid städ dag
Stamspolning	2011 - 2012	
Ventilationsförbättringar enligt OVK	2010 - 2011	I enskilda medlemmars lägenheter görs förbättringar enligt styrelsens förslag
Balkonger	2010	6 gamla balkonger utbytta, 38 nybyggda varav 3 st med nya balkongdörrar i fasaden
Radonsug installerad i 75:an	2009 - 2010	
Trappa omlagd utanför 73:an	2009 - 2010	
Väderprognosstyrning av värmesystemet	2009 - 2010	Energibesparande åtgärd föreslagen i energideklarationen
Energideklaration genomförd	2008 - 2009	Uppföljning pågår av genomförda OVK och radonmätningar
Fönster	2007 - 2008	Nya innerfönster, bullerdämpande och värmeisolerande
Tvättstuga	2005	1 ny tvättmaskin
Värmesystem	2003	Ny värmeväxlare, stamventiler och termostatventiler på radiatorerna
Tvättmaskiner	2002 - 2003	3 st nya tvättmaskiner
Gård	2001 - 2002	Stenläggning, gräs och nyplanteringar
Elstambyte	1998 - 1999	
Rörstambyte	1998 - 1999	
Fönster och balkongdörrar	1990 - 1991	Ytterbågar resp. ytterdel av balkongdörrar ersatta med aluminium beklädnad
Säkerhetsdörrar lgh	1988 - 1989	
Omputsning av fasad	1979 - 1980	
Omläggning av tak	1979 - 1980	Inkl. stup- och hängrännor
Planerat underhåll	År	Kommentar
Puts fasad	2018	Besiktning kommer att ske under 2016 för att bedöma behov
Takbeklädnad	2018	Besiktning kommer att ske under 2016 för att bedöma behov
Renovering tvättstuga	2019	Målning och uppfräschning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband och TV, basutbud ingår	Com Hem
Teknisk förvaltning	Bostadsrättsföreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband, TV och telefon	Stadsnätet Sundbyberg
Fastighetsskötsel, löpande	Ren Standard
Städning trappor och tvättstuga	Ren Standard

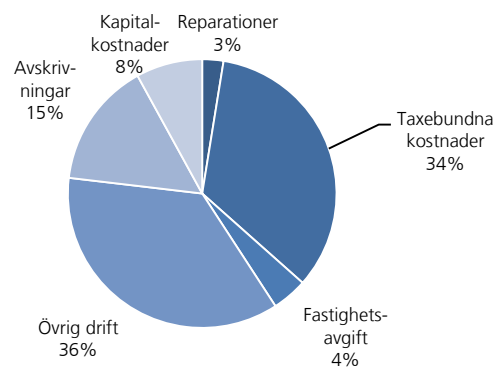
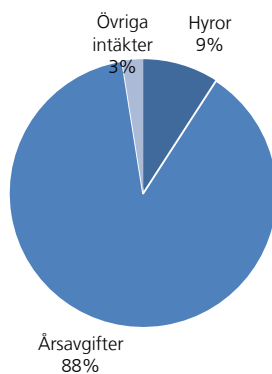
Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	517 386	232 295
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	1 842 941	1 667 325
Finansiella intäkter	712	739
Minskning korta fordringar	129 457	59 725
Balkongfond	22 099	22 797
Ökning av föreningens lån	0	134 494
	1 995 209	1 885 080
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 339 176	1 350 149
Finansiella kostnader	140 584	180 090
Minskning av föreningens lån	176 292	0
Minskning av korta skulder	9 660	69 750
	1 665 712	1 599 989
KASSA VID ÅRETS SLUT	846 883	517 386
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	329 497	285 091

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

- Föreningen har under året haft en omfattande vattenläcka i fastigheten på Tulegatan 75. Vattenskadan omfattade del av trapphus samt cykelförråd och en lägenhet där skadan hade sin hemvist.

Händelser efter året

- Föreningen har köpt in två nya tvättmaskiner för att ersätta jourmaskinerna som behövde bytas på grund av ålder. Samt en mangel.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 69 st

Förändring från föregående år: +1

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	581	543	543	527
Hyror/m ² hyresrättsyta	818	692	691	686
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 760	1 823	1 775	1 832
Elkostnad/m ² totalyta	12	13	13	15
Värmekostnad/m ² totalyta	128	154	153	136
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	31	30	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	47	61	71	64
Soliditet (%)	30	28	30	31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	100	-126	-218	22
Nettoomsättning (tkr)	1 797	1 666	1 667	1 632

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 806 m² bostäder och 155 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	100 216
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	285 240
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-142 341
summa balanserat resultat	243 115

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	243 115
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 796 826	1 662 861
Övriga rörelseintäkter	Not 2	46 115	4 463
		1 842 941	1 667 325
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-220 905	-167 242
Driftkostnader	Not 4	-880 921	-866 189
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 914	-229 211
Personalkostnader	Not 6	-114 436	-87 507
Avskrivningar	Not 7	-263 677	-263 574
		-1 602 854	-1 613 723
RÖRELSERESULTAT		240 087	53 601
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		712	739
Räntekostnader		-140 584	-180 090
		-139 872	-179 351
ÅRETS RESULTAT		100 216	-125 749

Balansräkning

	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	6 688 847	6 952 524
Maskiner och inventarier	0	0
	6 688 847	6 952 524
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	6 692 347	6 956 024
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	2 767	58
SBC Klientmedel i SHB	846 883	0
Övriga fordringar	17 328	60 065
Förutb kostnader och uppl intäkter	0	89 429
	866 978	149 552
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	0	517 386
	0	517 386
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	866 978	666 938
SUMMA TILLGÅNGAR	7 559 325	7 622 962

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 12		
Inträdesavgifter		3 420	3 420
Medlemsinsatser		1 095 637	1 095 637
Fond för yttre underhåll	Not 13	897 912	755 571
		1 996 969	1 854 628
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		142 899	410 989
Årets resultat		100 216	-125 749
		243 114	285 240
SUMMA EGET KAPITAL		2 240 083	2 139 868
AVSÄTTNINGAR			
Övriga fonder	Not 14	44 896	22 797
		44 896	22 797
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 739 356	5 003 644
		4 739 356	5 003 644
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15	198 036	110 040
Leverantörsskulder		151 682	120 249
Övriga kortfristiga skulder		20 608	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 16	164 664	226 365
		534 990	456 654
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 559 325	7 622 962
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 15	8 639 000	8 639 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	67år	1,5%
Fastighetsförbättringar	10år	10%
Standardförbättringar	20år	5%
Värmeanläggning	25år	4%
Stambyte	50år	2%
Bredband	10år	10%
Fönster	10år	10%
Maskiner	5år	20%
Inventarier	5år	20%

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 628 414	1 523 908
	Hyror lokaler	137 412	116 203
	Hyror parkering	31 000	22 750
		1 796 826	1 662 861
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Överlåtelse/pantsättning	0	3 100
	Öresutjämning	-6	80
	Försäkringsersättning	45 761	0
	Övriga intäkter	360	1 283
		46 115	4 463

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	18 000	4 500
	Fastighetsskötsel beställning	0	14 531
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	6 751	18 776
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 426	0
	Snöröjning/sandning	784	-7 975
	Städning entreprenad	35 556	32 475
	Gård	299	58
	Serviceavtal	39 160	13 676
	Förbrukningsmateriel	4 561	11 358
	Brandskydd	64 464	0
	Fordon	313	0
		176 313	87 398
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 566	0
	Tvättstuga	0	37 606
	Entré/trapphus	985	0
	Lås	5 039	2 895
	VVS	4 673	7 518
	Värmeanläggning/undercentral	8 382	5 590
	Ventilation	0	3 125
	Elinstallationer	11 382	5 383
	Mark/gård/utemiljö	1 336	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	17 727
	Vattenskada	8 229	0
		44 592	79 844
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	220 905	167 242
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	35 756	39 489
	Värme	379 382	456 917
	Vatten	96 503	92 318
	Sophämtning/renhållning	78 825	71 417
	Grovsopor	3 136	4 983
		593 602	665 124
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	111 748	52 651
	Kabel-TV	79 195	62 004
	Bredband	22 188	12 600
		213 131	127 255
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 188	73 810
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	880 921	866 189

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	0	1 738
	Tele och datakommunikation	1 484	1 903
	Juridiska åtgärder	0	35 900
	Inkassering avgift/hyra	6 700	6 000
	Övriga förluster	0	48 681
	Revisionsarvode extern revisor	-125	14 875
	Föreningskostnader	5 563	1 254
	Styrelseomkostnader	1 555	220
	Fritids och Trivselkostnader	1 877	0
	Förvaltningsarvode	91 324	89 160
	Administration	2 597	5 050
	Konsultarvode	0	18 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 940	5 680
		122 914	229 211
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	88 200	68 699
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	200	0
	Sociala kostnader	26 036	18 808
		114 436	87 507
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	17 370	17 370
	Förbättringar	246 307	246 204
		263 677	263 574

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 097 267	11 097 267
	Utgående anskaffningsvärde	11 097 267	11 097 267
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 144 743	-3 881 168
	Årets avskrivningar enligt plan	-263 677	-263 574
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 408 420	-4 144 743
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 688 847	6 952 524
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	400 000	400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 748 000	24 748 000
	Taxeringsvärde mark	22 699 000	22 699 000
		47 447 000	47 447 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 600 000	46 600 000
	Lokaler	847 000	847 000
		47 447 000	47 447 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	155 451	155 451
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	155 451	155 451
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-155 451	-155 451
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-155 451	-155 451
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	53 340
	Kabel-TV	0	15 839
	Bredband	0	20 250
		0	89 429

Not 12 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	58 229	0	0	58 229
Inträdesavgifter	3 420	0	0	3 420
Upplåtelseavgifter	1 037 408	0	0	1 037 408
Fond för yttre underhåll	897 912	142 341	0	755 571
S:a bundet eget kapital	1 996 969	142 341	0	1 854 628
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	142 899	-142 341	-125 749	410 989
Årets resultat	100 216	100 216	125 749	-125 749
S:a fritt eget kapital	243 114	-42 125	0	285 240
S:a eget kapital	2 240 083	100 216	0	2 139 868

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	755 571	760 230
Reservering enligt stadgar	142 341	142 341
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-147 000
Vid årets slut	897 912	755 571

Not 14 ÖVRIGA FONDER

	2014	2013
Övriga fonder		
Vid årets början	22 797	0
lanspråktagande	22 099	22 797
Vid årets slut	44 896	22 797

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,060 %	1 353 750	1 353 750	Rörlig ränta
Handelsbanken	1,820 %	1 743 446	1 743 446	Rörlig ränta
Handelsbanken	3,170 %	1 714 622	1 723 238	Rörlig ränta
Handelsbanken	3,300 %	125 574	293 250	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		4 937 392	5 113 684	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-198 036	-110 040	
		4 739 356	5 003 644	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 947 212 kr.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Städning entreprenad	0	2 455
	El	0	3 781
	Värme	0	56 717
	Extern revisor	0	15 000
	Arvoden	8 600	0
	Sociala avgifter	2 702	0
	Ränta	7 612	10 587
	Förutbetalda avgifter o hyror	145 750	137 825
		164 664	226 365


Styrelsens underskrifter


SUNDBYBERG den 29 / 4 2015


Anna Elisabeth Bergkvist
Ordförande


Jolanta Barbara Tabari
Vice ordförande


Malin Annie Carolina Aronsson
Ledamot



Torbjörn Martin Holm
Ledamot


Mona Maria Massinger
Ledamot


Wilhelm Richard Svenselius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2015


Ralf Toresson
Extern revisor


Magnus Nilsson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Källsprånget nr 1, org.nr 715200-0894.

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för BRF Källsprånget nr 1 för räkenskapsåret 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Den standarden 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. Vi väljer vilka åtgärder som skall 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 vi 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 i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av BRF Källsprånget nr 1 ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Källsprånget nr 1 för räkenskapsåret 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.

Revisorernas 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 vår revision enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

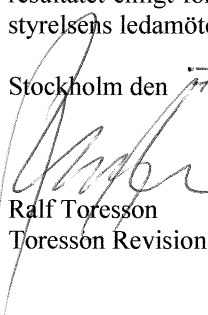
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


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

Uttalanden

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

Stockholm den 7 15 2015


Ralf Toresson
Toresson Revision


Magnus Nilsson

Budget

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 630 581	1 628 414	1 630 581
Hyror lokaler	137 433	137 412	137 433
Hyror parkering	48 000	31 000	40 200
Öresutjämning	0	-6	0
Försäkringsersättning	0	45 761	0
Övriga intäkter	0	360	0
	1 816 014	1 842 941	1 808 214
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-18 400	-18 000	0
Fastighetskötsel gård entreprenad	0	-6 751	0
Fastighetskötsel gård beställning	-18 000	-6 426	-18 000
Snöröjning/sandning	-5 000	-784	-10 000
Städning entreprenad	-38 500	-35 556	-32 300
Gård	0	-299	0
Serviceavtal	-19 500	-39 160	-11 100
Förbrukningsmateriel	-5 000	-4 561	-1 000
Brandskydd	0	-64 464	0
Fordon	0	-313	0
	-104 400	-176 313	-72 400
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-40 000	-4 566	-45 000
Tvättstuga	-10 000	0	0
Entré/trapphus	0	-985	0
Lås	0	-5 039	0
VVS	0	-4 673	-10 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-8 382	0
Elinstallationer	0	-11 382	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1 336	0
Vattenskada	0	-8 229	0
	-50 000	-44 592	-55 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	-120 000	0	0
Värmeanläggning	-20 000	0	0
	-140 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-40 000	-35 756	-37 000
Värme	-459 000	-379 382	-492 000
Vatten	-94 000	-96 503	-89 500
Sophämtning/renhållning	-73 800	-78 825	-51 000
Grovsopor	0	-3 136	0
	-666 800	-593 602	-669 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-59 000	-111 748	-58 200
Kabel-TV	-40 000	-79 195	-63 300
Bredband	0	-22 188	-12 900
	-99 000	-213 131	-134 400
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-75 574	-74 188	-74 156
	-75 574	-74 188	-74 156

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele och datakommunikation	-1 500	-1 484	-2 000
Inkassering avgift/hyra	-6 000	-6 700	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 200	125	-15 200
Föreningskostnader	-4 000	-5 563	-3 000
Styrelseomkostnader	0	-1 555	0
Fritids och Trivselkostnader	0	-1 877	0
Förvaltningsarvode	-95 000	-91 324	-92 400
Administration	-5 000	-2 597	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 100	-11 940	-5 800
	-132 800	-122 914	-123 400
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	0	0	-18 000
Styrelsearvode	-70 200	-86 400	-86 400
Revisionsarvode arvoderad	-1 800	-1 800	-1 800
Kostnadsersättning skattefri	0	-200	0
Arbetsgivaravgifter	0	-26 036	-15 396
	-72 000	-114 436	-121 596
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-17 370	-17 370	-17 370
Förbättringar	-231 500	-246 307	-247 061
	-248 870	-263 677	-264 431
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 589 444	-1 602 854	-1 514 883
RÖRELSERESULTAT	226 570	240 087	293 331
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	524	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	47	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	141	0
Låneräntor	-150 000	-140 582	-180 000
Övriga räntekostnader	0	-2	0
	-150 000	-139 872	-180 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	76 570	100 216	113 331
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Avsättn medlemmarnas rep fond	0	0	-10 000
	0	0	-10 000
RESULTAT	76 570	100 216	103 331