

# Årsredovisning

**BRF SANNINGEN**  
**1/9 2013 - 31/8 2014**  
**Org nr 769608-1913**

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 teck-

nats 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.

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

## 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 få 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 ränteintäkter 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 1 698 408 kr.

## "Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % 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 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. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

## 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.

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

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Progressiv med 2% ökning/år	100
Installation av bredband samt byte av värmeväxlare	rak	15
Fasad och markrenovering	rak	50
Tvättstugeombyggnad	rak	40
Upprustning av lokal	rak	40
Underhåll balkonger	rak	40
El-stigar	rak	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Från och med det räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna kan komma att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-08-31 2013-08-31

#### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 745 277	4 604 991
Hyror, bostäder	873 062	895 607
Hyror, lokaler	38 326	82 426
Hyror, garage	99 700	81 755
	<u>5 756 365</u>	<u>5 664 779</u>

#### Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	–	- 33 833
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 2 300	- 57 566
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 2 720	- 2 720
	<u>- 5 020</u>	<u>- 94 120</u>

#### Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga lokalintäkter	1 224	–
Övriga avgifter	–	1 548
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	102	–
Inkassointäkter	7 425	5 170
	<u>8 751</u>	<u>6 718</u>

#### Not 4 Reparationer

Bostäder	121 697	30 881
Vattenskador	- 14 945	44 641
Tvättstugor	30 386	33 494
Gemensamma utrymmen	11 477	4 777
Installationer	–	785
Vatten/Avlopp	83 432	105 549
Värme	8 218	19 541

2014-08-31    2013-08-31

Ventilation	–	17 635
Elinstallationer	24 084	23 570
Tele/TV/Porttelefon	7 297	–
Låssystem	21 383	23 431
Övriga installationer	–	916
Huskropp	5 888	5 338
Gårdar och grönanläggningar	19 280	6 132
Vandalisering	–	2 514
	<u>318 197</u>	<u>319 203</u>

**Not 5    Planerat underhåll**

Bostäder	79 899	211 511
Värme	518 419	96 875
Huskroppar	133 313	4 769
	<u>731 631</u>	<u>313 155</u>

**Not 6    Driftkostnader**

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2023)	341 433	145 016
Företagsförsäkring	91 487	72 478
Förvaltningsarvode	146 048	173 646
Kabel-TV	38 590	37 765
IT-kostnader	12 890	270
Juridiska kostnader	7 819	7 588
Arvode, yrkesrevisorer	24 375	33 763
Möteskostnader	6 608	600
Övriga förvaltningskostnader	36 050	13 044
Fastighetsskötsel	132 935	137 535
Trädgårdsskötsel	114 738	130 969
Städning gemensamma utrymmen	159 144	199 701
Obligatoriska besiktningar	980	14 625
Snö- och halkbekämpning	83 700	207 043
Förbrukningsmateriel	8 534	1 706
Vatten	148 011	144 008
El	97 693	94 561
Uppvärmning	1 268 687	1 365 140
Sophantering och återvinning	127 623	138 339
	<u>2 847 345</u>	<u>2 917 797</u>

**Not 7    Övriga kostnader**

Hyresgästföreningen	1 529	–
Kreditupplysningar	–	1 800
Telefon och porto	5 767	5 148
Konstaterade förluster hyror/avgifter	20 052	–
Medlems- och föreningsavgifter	–	1 807
Konsultarvoden	14 076	–
Bankkostnader	1 250	1 250
	<u>42 674</u>	<u>10 005</u>

2014-08-31 2013-08-31

**Not 8 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	84 100	91 400
Övriga ersättningar till förtroendevalda	400	5 600
Arvode vicevärd	5 000	12 800
Summa	89 500	109 800
Sociala kostnader	28 121	23 768
	117 621	133 568

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	296 385	290 574
Avskrivning om- och tillbyggnader	149 242	138 802
Anslutningsavgifter	45 544	45 544
Standardförbättringar	74 050	74 050
	565 221	548 970

**Not 10 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 060	531
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	4 406	5 262
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	425	1 150
Övriga ränteintäkter	11 346	1 849
	17 237	8 792

**Not 11 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	1 167 660	1 315 395
	1 167 660	1 315 395

**Not 12 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	89 118 171	88 726 232
Byggnadsinventarier (badrumsfönster)	275 413	275 413
Försäljningskostnader (mäklare, renovering)	2 218 868	2 218 868
Anslutningsavgifter (bredband)	683 154	683 154
Tvättstugeombyggnad	1 240 086	1 240 086
Balkonger	2 962 000	2 962 000
Lokalombyggnad	664 641	664 641
Energibesparingsåtgärder	378 824	378 824
Fasad och markinventarier	1 103 794	1 103 794
	98 644 951	98 253 012
Årets anskaffningar		
Byggnader	–	223 519
Mäklararvode	–	168 420
Standardförbättringar	208 800	–
	208 800	391 939
Summa anskaffningsvärden	98 853 751	98 644 951

2014-08-31    2013-08-31

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 362 036	-2 071 462
Anslutningsavgifter	- 409 895	- 364 351
Standardförbättringar	- 906 379	- 693 527
	<u>-3 678 310</u>	<u>-3 129 340</u>

Årets avskrivning byggnader

- 296 385    - 290 574

Årets avskrivning anslutningsavgifter

- 45 544    - 45 544

Årets avskrivning standardförbättringar

- 223 292    - 212 852

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-4 243 531    -3 678 310

Restvärde enligt plan vid årets slut

94 610 220    94 966 641

Varav

Byggnader	88 954 031	89 250 411
Anslutningsavgifter	227 715	273 259
Standardförbättringar	5 428 474	5 442 966

Taxeringsvärden

bostäder

77 000 000    77 000 000

lokaler

4 007 000    4 007 000

Totalt taxeringsvärde

81 007 000    81 007 000

varav byggnader

54 333 000    54 333 000

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner och inventarier	8 000	8 000
	<u>8 000</u>	<u>8 000</u>

Summa anskaffningsvärden

8 000    8 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	- 8 000	- 8 000
	<u>- 8 000</u>	<u>- 8 000</u>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 8 000    - 8 000

Restvärde enligt plan vid årets slut

-    -

**Not 14 Skattefordringar**

Fastighetsavgift/skatt

41 607    44 543  
41 607    44 543

**Not 15 Övriga fordringar**

Skattekonto

150 780    149 523  
150 780    149 523

2014-08-31 2013-08-31

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	1 735	2 061
Förutbetalda försäkringspremier	59 726	48 825
Förutbetalt förvaltningsarvode	46 272	45 313
Förutbetald renhållning	4 500	3 896
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 238	3 168
Förutbetald tomträttsavgäld	120 500	109 033
Övrigt	–	8 316
	<u>235 971</u>	<u>220 612</u>

**Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	500 000	700 000
-------------------------------------	---------	---------

Typ	Saldo	Ränta
30 dagar	200 000	0,95
30 dagar	300 000	0,70

**Not 18 Bankmedel**

Bankmedel	9 304	1 930 469
	<u>9 304</u>	<u>1 930 469</u>

**Not 19 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	12 374 418	52 185 178	827 100	241 364	- 124 090
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			–	–	
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 124 090	124 090
Avsättning till underhållsfond			345 000	- 345 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 731 631	731 631	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	–	–			
Årets resultat					- 168 254
Vid årets slut	12 374 418	52 185 178	440 469	503 904	- 168 254

**Not 20 Fastighetslån**

Fastighetslån	30 500 000	32 500 000
Skuld vid årets slut	<u>30 500 000</u>	<u>32 500 000</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,71%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	2,47%	2014-09-03	7 000 000		2 000 000	5 000 000
STADSHYPOTEK AB	2,69%	2014-03-01	2 000 000			2 000 000
STADSHYPOTEK AB	3,72%	2015-03-01	7 000 000			7 000 000
STADSHYPOTEK AB	4,08%	2014-12-01	10 000 000			10 000 000
STADSHYPOTEK AB	4,52%	2016-06-30	6 500 000			6 500 000
			<u>32 500 000</u>		<u>2 000 000</u>	<u>30 500 000</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr.

*M*



2014-08-31 2013-08-31

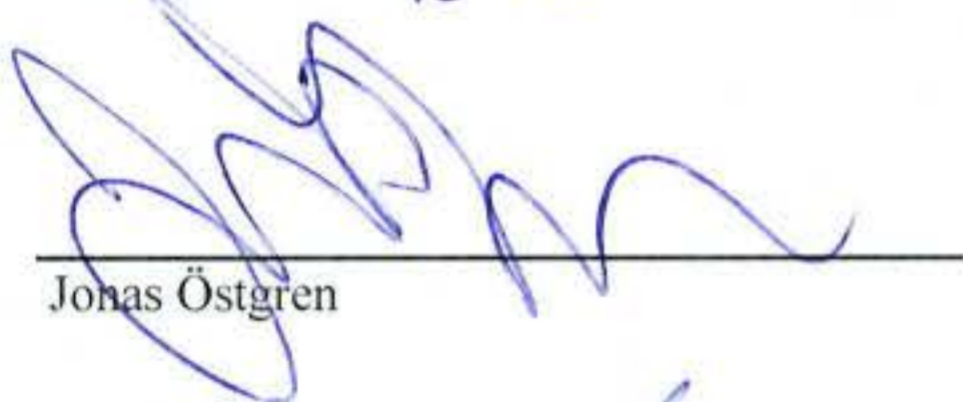
**Not 21 Övriga kortfristiga skulder**

Avräkning LÅN	43 225	48 676
Övriga kortfristiga låneskulder	2 120	9 402
	<u>45 345</u>	<u>58 078</u>

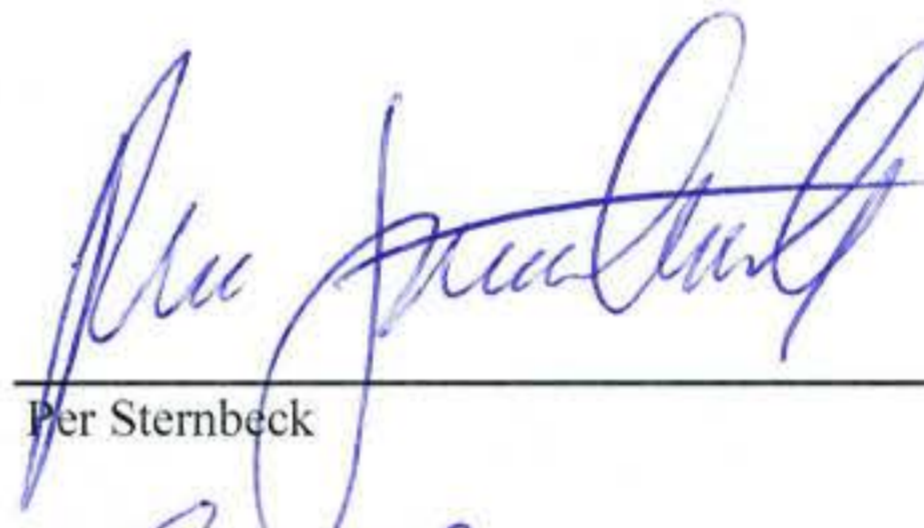
**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	169 769	180 230
Upplupna elkostnader	15 297	12 994
Upplupna vattenavgifter	9 974	9 121
Upplupna värmekostnader	48 268	30 690
Upplupna kostnader för renhållning	–	7 792
Upplupna revisionsarvoden	22 500	29 000
Upplupna styrelsearvoden	107 765	105 136
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	100
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	434 894	397 930
	<u>808 467</u>	<u>772 993</u>

Stockholm 2014-12-12



Jonas Östgren



Per Sternbeck



Per Westman



Marie-Catrin Vingmar



Anna Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/12 2014



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Niclas Malmcrona  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sanningen, org.nr 769608-1913

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sanningen för räkenskapsåret 2013-09-01—2014-08-31.

### 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 2014-08-31 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 räkenskapsåret 2013-09-01—2014-08-31.

### 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 december 2014



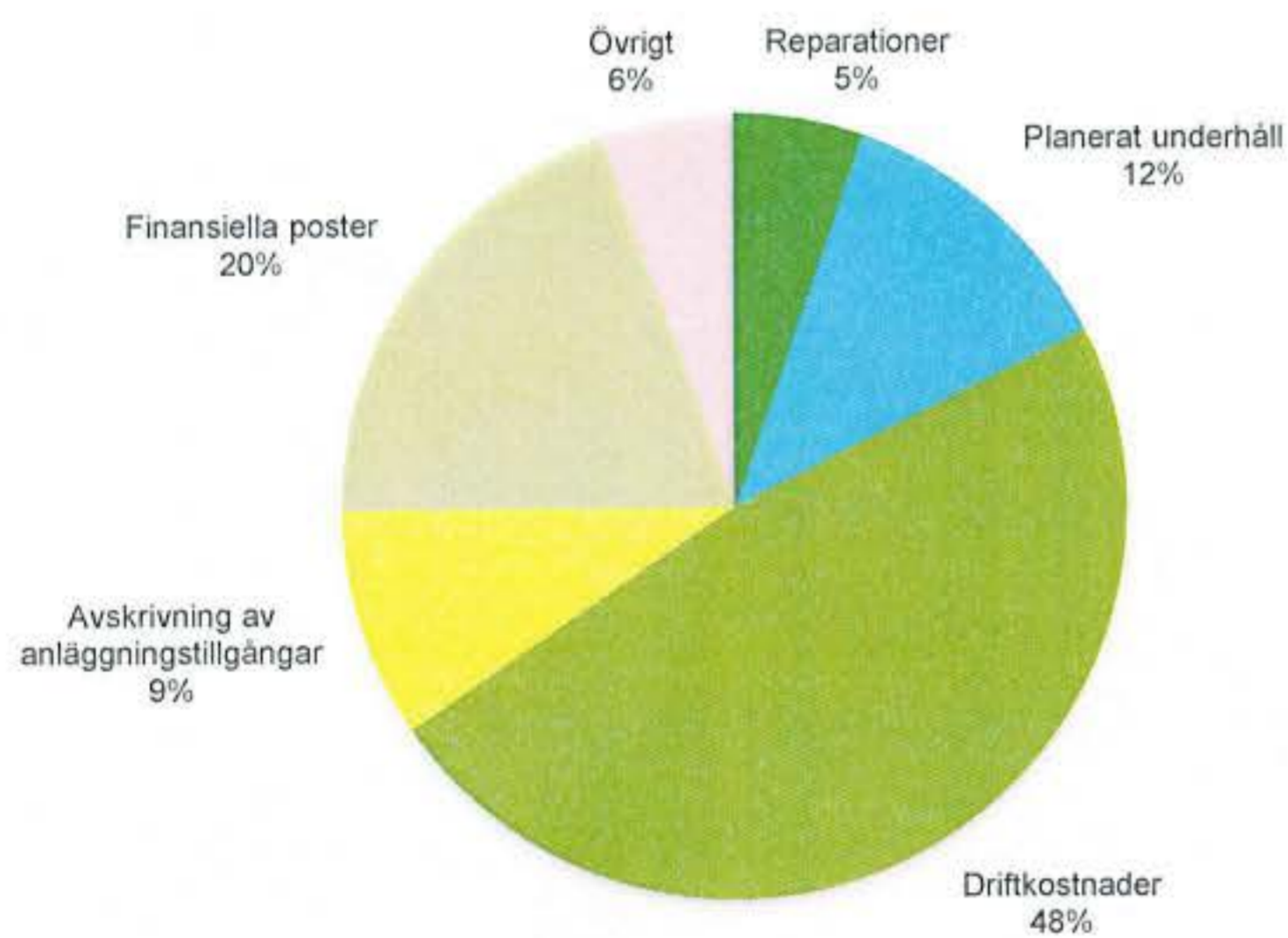
Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Niclas Malmcrona  
Revisor

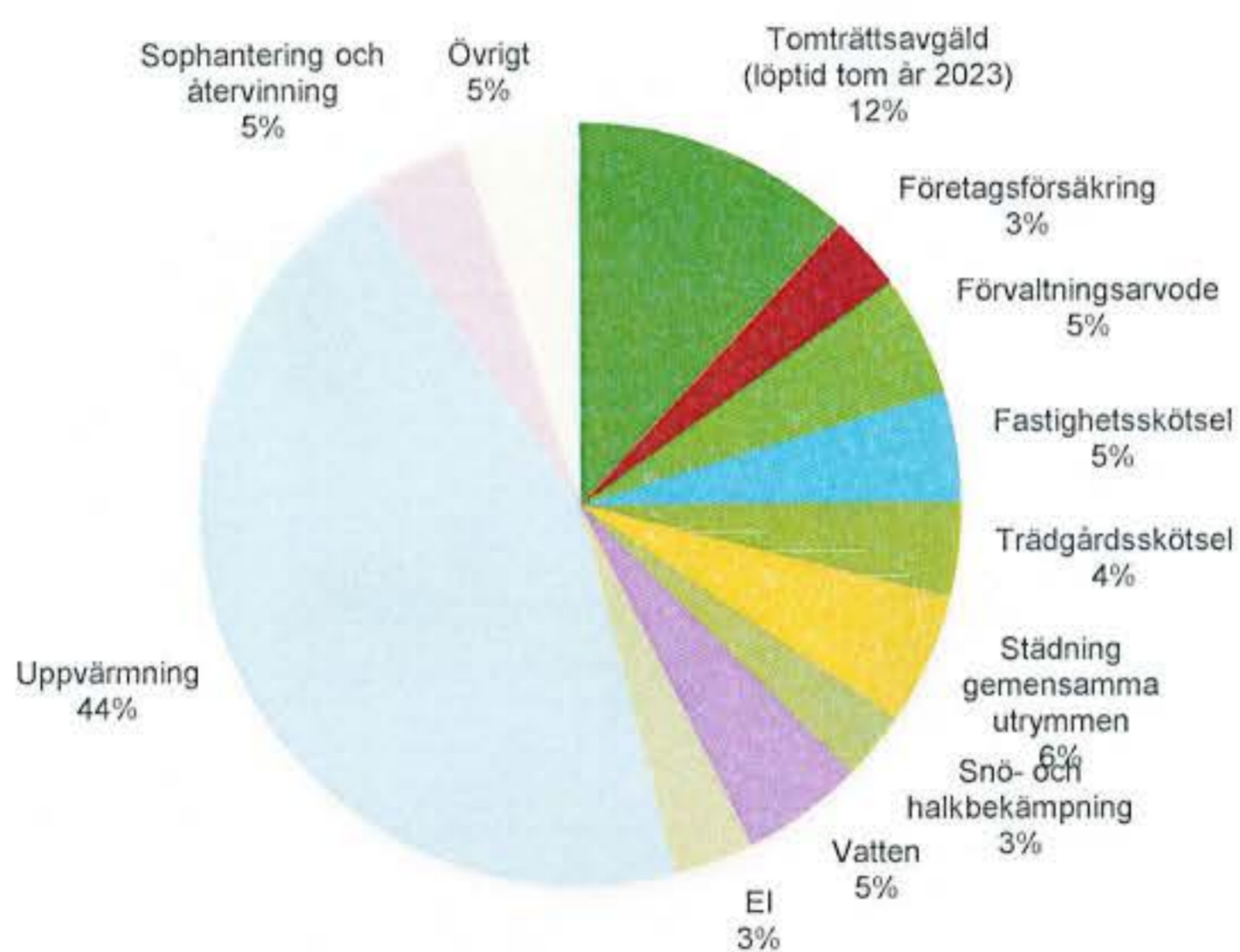
## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	318 197	319 203
Planerat underhåll	731 631	313 155
Fastighetsavgift/skatt	170 060	167 995
Driftkostnader	2 847 345	2 917 797
Övriga kostnader	42 674	10 005
Personalkostnader	117 621	133 568
Avskrivning av anläggningstillgångar	565 221	548 970
Finansiella poster	1 167 660	1 315 395
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 960 409</b>	<b>5 726 087</b>



**Driftskostnadsfördelning**

	2014	2013
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2023)	341 433	145 016
Företagsförsäkring	91 487	72 478
Förvaltningsarvode	146 048	173 646
Kabel-TV	38 590	37 765
IT-kostnader	12 890	270
Juridiska kostnader	7 819	7 588
Arvode, yrkesrevisor	24 375	33 763
Möteskostnader	6 608	600
Övriga förvaltningskostnader	36 050	13 044
Fastighetsskötsel	132 935	137 535
Trädgårdsskötsel	114 738	130 969
Städning gemensamma utrymmen	159 144	199 701
Obligatoriska besiktningar	980	14 625
Snö- och halkbekämpning	83 700	207 043
Förbrukningsmateriel	8 534	1 706
Vatten	148 011	144 008
El	97 693	94 561
Uppvärmning	1 268 687	1 365 140
Sophantering och återvinning	127 623	138 339
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 847 345</b>	<b>2 917 797</b>



---

## Innehållsförteckning

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

## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2014

2013

BOA (kvm):

6834

6834

Kr / kvm

Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2023)	50	21
Företagsförsäkring	13	11
Förvaltningsarvode	21	25
Kabel-TV	6	6
IT-kostnader	2	0
Juridiska kostnader	1	1
Arvode, yrkesrevisorer	4	5
Möteskostnader	1	0
Övriga förvaltningskostnader	5	2
Fastighetsskötsel	19	20
Trädgårdsskötsel	17	19
Städning gemensamma utrymmen	23	29
Obligatoriska besiktningar	0	2
Snö- och halkbekämpning	12	30
Förbrukningsmateriel	1	0
Vatten	22	21
El	14	14
Uppvärmning	186	200
Sophantering och återvinning	19	20
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>417</b>	<b>427</b>

## 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 tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren 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.

### **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.

#### **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.





allabrf.se

## BRF SANNINGEN

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF SANNINGEN 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](http://www.riksbyggen.se)

 **Riksbyggen**  
*Rum för hela livet*

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF SANNINGEN får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2013-09-01 - 2014-08-31

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

		Utsedd av
Jonas Östgren	Ordförande	Stämman
Per Sternbeck	Vice ordförande	Stämman
Per Westman	Ledamot	Stämman
Catrin Vingmar	Ledamot	Stämman
Anna Johansson	Ledamot	Stämman

### Styrelsesuppleanter

Olle Lindberg		Stämman
Jonas Söderlund		Stämman

I tur att avgå är ledamöterna Per Sternbeck, Jonas Östgren och Per Westman samt suppleanterna Olle Lindberg och Jonas Söderlund.

### Ordinarie revisorer

Niclas Malmerona	Revisor	Stämman
Engzell Revision AB	Auktoriserad revisor	Stämman

### Revisorssuppleanter

Anna Stiernstedt		Stämman
Engzell Revision AB	Auktoriserad revisor	Stämman

### Valberedning

Hans Gustafsson		Stämman
Kevin Conrad		Stämman
Anne Kolmodin		Stämman

## Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Sanningen 1 och Ståndspersonen 1 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 106 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller i 10 år t.o.m. 2023-03-31.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
9	27	62	7	1

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	
3	17	2

Bostadsarea bostadsrätter:	6 135 kvm
Total bostadsarea:	6 834 kvm
Total lokalarea:	323 kvm

Årets taxeringsvärde	81 007 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	81 007 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Förvaltning/organisationsanslutning

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

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 318 tkr och planerat underhåll för 732 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 8 677 tkr för de närmaste 9 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 964 tkr (135 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 48 kr/kvm.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

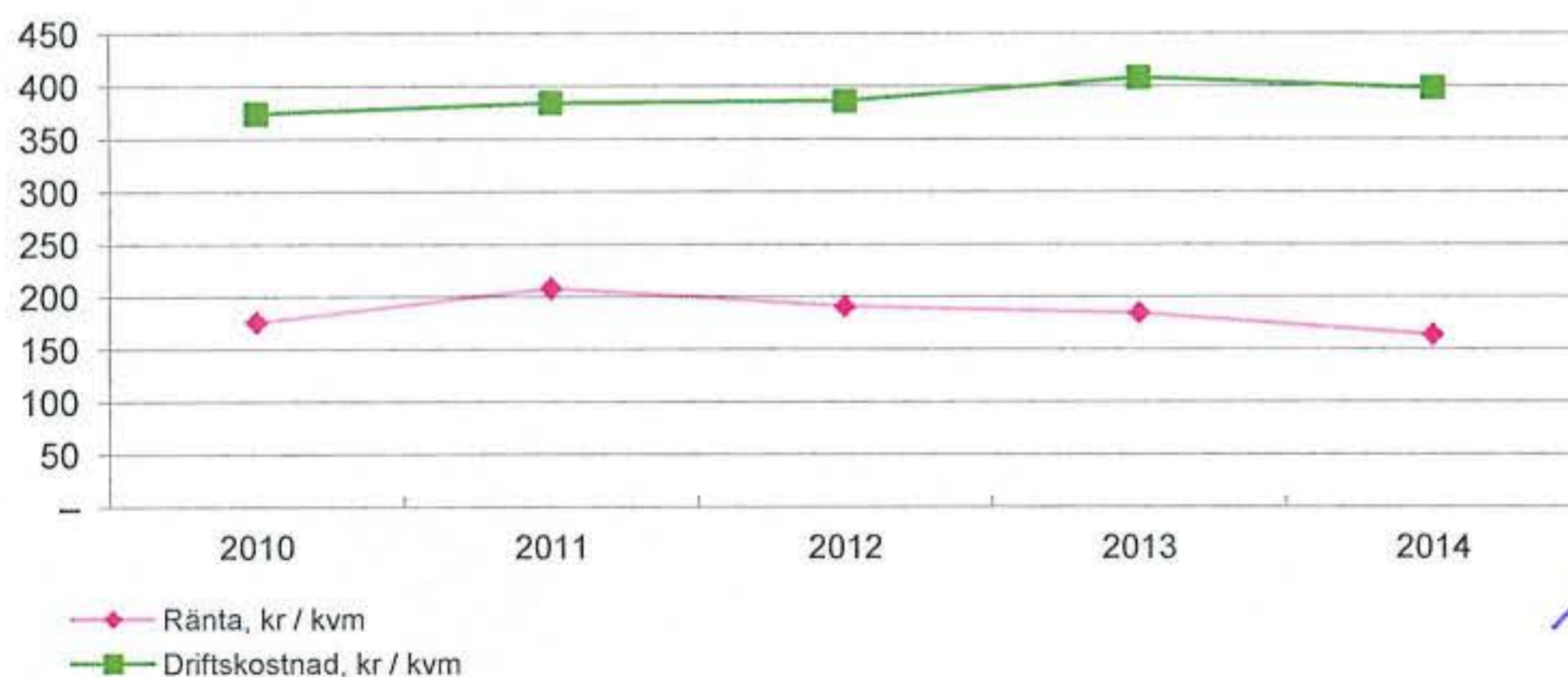
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 29 januari 2014 samt en extrastämma 14 oktober 2014. Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden.

### Ekonomi

---

#### Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Sanningens stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Rörelsens intäkter	5 775	5 593	5 501	5 329	5 177
Årets resultat	- 168	- 124	89	- 655	146
Resultat efter fondförändringar	218	- 156	- 21	- 306	26
Balansomslutning	96 852	99 055	96 263	94 196	102 220
Soliditet %	67%	66%	63%	64%	58%
Likviditet %	221%	383%	112%	226%	1170%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,09%	1,66%	1,32%	2,42%	9,45%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	773	751	724	698	672
Driftskostnad, kr / kvm	398	408	386	384	374
Ränta, kr / kvm	163	184	190	208	175
Underhållsfond, kr / kvm	62	116	111	96	145
Lån, kr / kvm	4 262	4 541	4 862	4 583	5 868

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

#### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2014 då avgifterna höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning med 3% fr.o.m. 1 januari 2015. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 773 kr/kvm/år.

#### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 12 som upplåts med hyresrätt).

#### Avtal

Föreningen har bl.a. följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel
Fortum	El och värme
Stockholm Vatten	Vatten
Canal Digital	Kabel-tv
Trafikkontoret	Ordinarie sophämtning
Ragn-Sells och Sita	Extra sophämtning
Ownit	Bredband



## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	117 273
Årets resultat före fondförändring	-168 254
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-345 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>731 631</u>
Summa överskott	335 650

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	335 650

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

*A*

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	5 756 365	5 664 779
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 5 020	- 94 120
Bränsleavgifter		14 821	15 828
Övriga förvaltningsintäkter	3	8 751	6 718
		<u>5 774 918</u>	<u>5 593 205</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 318 197	- 319 203
Planerat underhåll	5	- 731 631	- 313 155
Fastighetsavgift/skatt		- 170 060	- 167 995
Driftkostnader	6	-2 847 345	-2 917 797
Övriga kostnader	7	- 42 674	- 10 005
Personalkostnader	8	- 117 621	- 133 568
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 565 221	- 548 970
		<u>-4 792 749</u>	<u>-4 410 692</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>982 169</b>	<b>1 182 513</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	10	17 237	8 792
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 167 660	-1 315 395
		<u>-1 150 423</u>	<u>-1 306 603</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 168 254</b>	<b>- 124 090</b>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>- 168 254</b></u>	<u><b>- 124 090</b></u>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 345 000	- 345 000
Ianspråktagande av underhållsfond		731 631	313 155
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<u><b>218 377</b></u>	<u><b>- 155 936</b></u>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	94 610 220	94 966 641
Inventarier, verktyg och installationer	13	–	–
Pågående byggnation och förskott		–	60 786
		<u>94 610 220</u>	<u>95 027 427</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>94 610 220</b>	<b>95 027 427</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		527	23 593
Skattefordringar	14	41 607	44 543
Övriga fordringar	15	150 780	149 523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	235 971	220 612
		<u>428 885</u>	<u>438 271</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	500 000	700 000
<b>Kassa och bank</b>			
Handkassa		340	340
Bankmedel	18	9 304	1 930 469
Avräkning med Swedbank		1 303 016	958 859
		<u>1 312 660</u>	<u>2 889 668</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 241 545</b>	<b>4 027 939</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>96 851 765</b>	<b>99 055 366</b>

*19*

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	19		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		52 185 178	52 185 178
Upplåtelseavgifter		12 374 418	12 374 418
Underhållsfond		440 469	827 100
		<u>65 000 065</u>	<u>65 386 696</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		117 273	273 209
Årets resultat		- 168 254	- 124 090
Avsättning till underhållsfond		- 345 000	- 345 000
Ianspråktagande av underhållsfond		731 631	313 155
		<u>335 650</u>	<u>117 273</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>65 335 715</b>	<b>65 503 969</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	20	30 500 000	32 500 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		162 238	220 326
Övriga kortfristiga skulder	21	45 345	58 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	808 467	772 993
		<u>1 016 050</u>	<u>1 051 397</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>31 516 050</b>	<b>33 551 397</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>96 851 765</b>	<b>99 055 366</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		89 280 114	89 280 114
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga