

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2014



BRF KLINTEN I SUNDBYBERG

Org. nr. 715200-0795



Styrelsen för Brf Klinten i Sundbyberg kallar härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Tid: Torsdagen den 23 april 2015 kl. 19:00
Plats: Lilla Albyskolans matsal

Förslag till dagordning

- 1) Stämmans öppnande
 - 2) Godkännande av dagordningen
 - 3) Val av stämмоordförande
 - 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
 - 5) Val av två justerare tillika rösträknare
 - 6) Fråga om stämman blivit stadgeenlig ordning utlyst
 - 7) Fastställande av röstlängd
 - 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
 - 9) Föredragning av revisorernas berättelse
 - 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
 - 11) Beslut om resultatdisposition
 - 12) Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och revisorer
 - 13) Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
 - 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
 - 15) Val av revisorer och revisorssuppleant
 - 16) Val av valberedning
 - 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor**
Förslag till stadgeändring
- 18) Stämmans avslutande

Efter stämman kommer vi att bjuda på lite tilltugg. Anmälningslistor kommer att sättas upp i trapphusen.

Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna till stämman !

Innehållsförteckning	Sida
• Kallelse med förslag till dagordning	2
• Innehållsförteckning	3
• Förvaltningsberättelse	4 - 8
• Resultaträkning	9
• Balansräkning	10 - 11
• Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
• Tilläggsupplysningar	12
• Upplysningar enskilda poster (noter)	12 - 17
• Underskrifter	17
• Revisionsberättelse	18
• Årsredovisningen i bilder	19 - 22
• Ordlista	23
• Fullmakt för ombud	24

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 1964-09-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1968-09-27 och nuvarande stadgar registrerades 2010-05-25 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Klippan 22 i Sundbyberg
Adress: Humlegatan 17 Sundbyberg

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 23 april 2014

Ordinarie:

Lars-Olov Olsson	Ordförande
Linus Eriksson	Kassör
Urban Moberg	Sekreterare
Inge Bernström	Ledamot
Anna-Karin Winge	Ledamot

Suppleanter:

Mats-Åke Åman
Sara Andersson

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 23 april 2014

Ordinarie:

Lars-Olov Olsson	Ordförande
Anna-Karin Winge	Kassör
Sara Andersson	Sekreterare
Inge Bernström	Ledamot
Mats-Åke Åman	Ledamot

Suppleanter:

Kerstin Svensson
Amelie Kratz

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Mariana Mäkinen
Martin Daniels

Suppleant:

Marja Mäki-Kala

Valberedning

Urban Moberg	Sammanställande
Esko Mallenius	

Brf Klinten i Sundbyberg
715200-0795

Ordinarie föreningsstämman hölls den 23 april 2014 i Albyskolans matsal. Extra föreningsstämma hölls den 18 december 2014. Vid stämman beslutades om nya andelstal med anledning av ombyggnad av hyreslokaler till bostadsrättslägenheter.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 11 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Klippan 22, Sundbybergs kommun.

Tomten är friköpt 2006.

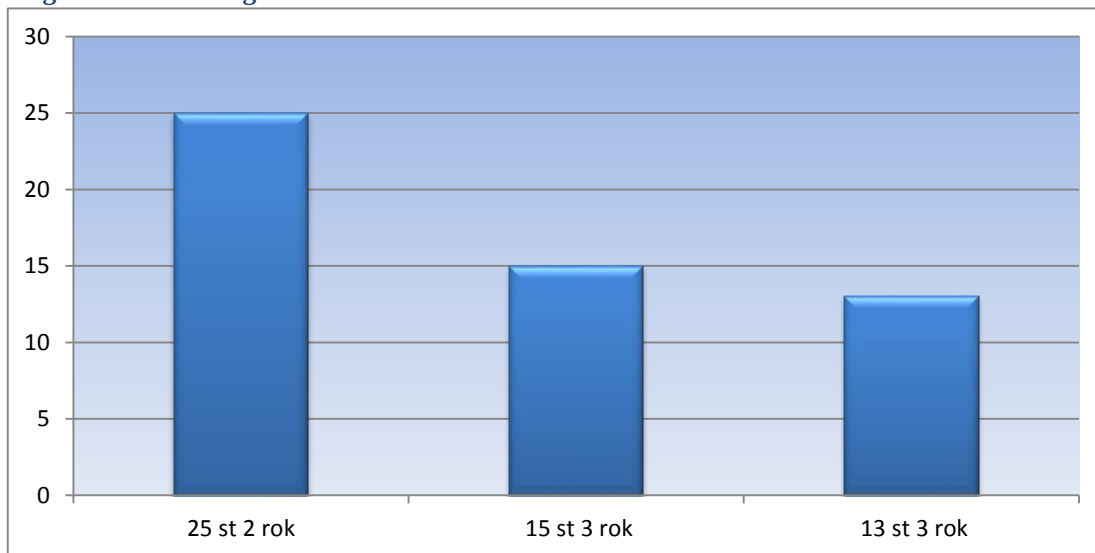
Nybyggnadsår och värdeår är 1966.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	71 654 000	71 654 000
Varav byggnader:	40 200 000	40 200 000
Varav mark:	31 454 000	31 454 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet består av ett flerabostadshus med totalt 51 lägenheter och en lokal med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt. Den totala bostadsytan är 4 010 kvm.

Lägenhetsfördelning



Total yta 5 642 kvm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T Förvaltnings AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Trädgårdsskötsel	T&T Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	T&T Förvaltnings AB
Städning	T&T Förvaltnings AB
Hissavtal	Hissgruppen AB
Kabel-TV/Bredband	Com Hem AB/Sundbybergs Stadsnät
Internet	Com Hem AB/Sundbybergs stadsnät
El	Vattenfall
Värme	Norr Energi
Vatten	Sundbybergs stad
Sophämtning	Sundbybergs stad/IL Recycling Service AB
Lägenhetsförteckning	T&T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB

Föreningens ekonomi

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och hur de likvida medlen har förändrats. Med de nya reglerna enligt K2 har detta blivit svårare för föreningens intressenter (eftersom avskrivningskostnaderna har ökat markant). Nedan försöker vi att förklara detta på ett mer lättförståeligt sätt.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

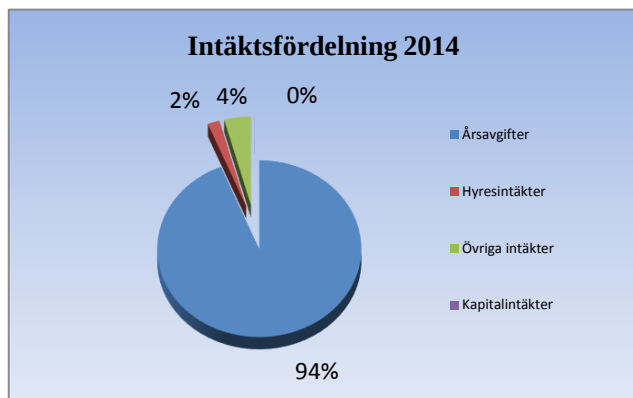
Driftkostnader är kostnader som kan hänföras till förenings drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader består dels av räntor från föreningens lån, dels av löpande amorteringar.

Slitagekostnader är den del av kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. Dessa beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll.

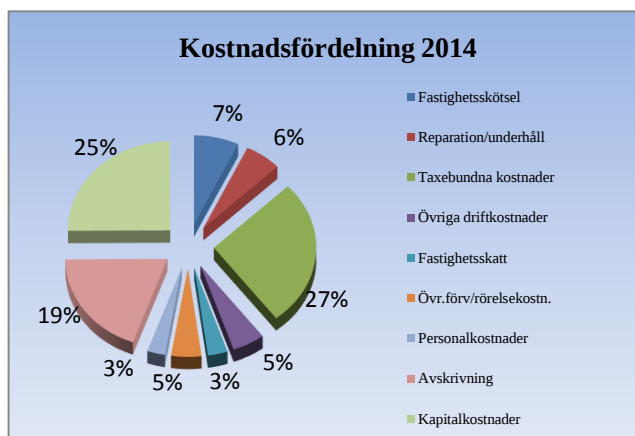
I denna beräkning ingår inte avskrivningskostnader då det slitage avskrivningarna ska motsvara redan tas hänsyn till genom slitagekostnader.

Utfall, tkr	2014	2013
Intäkter	4 216 987	4 124 224
Driftkostnader	-2 041 200	-2 161 346
Kapitalkostnader	-1 006 618	-589 742
Slitagekostnader	-214 962	-1 000 000
	954 207	373 136



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	3 959
Hysesintäkter	80
Övriga intäkter	178
Kapitalintäkter	1
Summa	4 218

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	285
Reparation/underhåll	232
Taxebundna kostnader	1 075
Övriga driftkostnader	206
Fastighetsskatt	125
Övr.förv/rörelsekostn.	193
Personalkostnader	113
Avskrivning	780
Kapitalkostnader	1 008
Summa	4 016



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Den stamreovering som påbörjades år 2013 färdigställdes genom att Hus B fick nya vattenledningar och nya avloppstammar samt all el moderniserades till dagens standard. Armaturer i trapphus, källarförråd, gemensamma utrymmen i B samt garaget i hus C huset har bytts till nya energisnålare utförande. Dessutom har frånluftsfläktarna i hus A och B bytts mot nya moderna tryck- och temperaturstyrda fläktar.

Under 1 kvartalet 2015 färdigställdes ombyggnad av hyreslokaler till bostadsrättslägenheter.

Uppfräschning och målning trapphusen planeras att göras första halvåret 2015.

Utredning om renoveringsbehovet av tak, fasader, fönster samt balkonger sker under 2015.

Utredning om vissa ventilationsförbättringar och hur man få till stånd bättre värmeåtervinning ur ventilationsluften.

Medlemsinformation

Under året har 8 (f.å 1) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2014 var 73 (f.å 71). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	4 217	4 124	3 624	3 666	3 655
Resultat efter fin. poster, tkr	202	1 062	719	882	780
Balansomslutning, tkr	46 174	33 052	24 094	24 170	24 388
Soliditet, %	19%	25%	30%	27%	23%
Kassalikviditet, %	161%	746%	175%	206%	168%
Snittränta, %	3,36%	2,97%	3,90%	4,04%	3,07%

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 811 197
årets vinst	201 758
	2 012 955
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	214 962
från fond för yttre underhåll ianspråktagas	-3 184 240
i ny räkning överföres	4 982 233
	2 012 955

Avsättning för yttre underhåll utöver stadgar föreslås ske enligt aktuell underhållsplan.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter mm			
Årsavgifter och hyror	1	4 039 451	4 114 133
Övriga rörelseintäkter	2	177 536	10 090
Summa rörelseintäkter mm		4 216 987	4 124 224
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-284 789	-207 704
Reparationer	4	-44 141	-273 663
Underhåll	5	-187 371	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 074 718	-918 132
Övriga driftkostnader	7	-205 930	-143 791
Fastighetsskatt	8	-125 487	-130 920
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-192 702	-398 154
Personalkostnader	10	-113 433	-88 982
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	11	-780 040	-311 019
Summa rörelsekostnader		-3 008 611	-2 472 365
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 053	3 623
Räntekostnader		-1 007 671	-593 365
Resultat efter finansiella poster		201 758	1 062 117
Årets resultat		201 758	1 062 117

BALANSRÄKNINGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	43 561 418	27 812 304
		43 561 418	27 812 304
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier SBC		3 750	3 750
		3 750	3 750
Summa anläggningstillgångar		43 565 168	27 816 054
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		0	17 250
Skattefordringar		22 354	8 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	141 291	43 541
		163 645	68 894
Kassa och bank	13	2 445 480	5 167 170
Summa omsättningstillgångar		2 609 125	5 236 064
SUMMA TILLGÅNGAR		46 174 293	33 052 118

BALANSRÄKNINGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
-----------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		944 418	944 418
Reservfond		300 000	300 000
Fond för yttre underhåll		5 307 067	4 307 067
Summa bundet eget kapital		6 551 484	5 551 484
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 811 197	1 749 080
Årets resultat		201 758	1 062 117
Summa fritt eget kapital		2 012 955	2 811 197
Summa eget kapital		8 564 439	8 362 681
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	35 987 677	23 987 677
Summa långfristiga skulder		35 987 677	23 987 677
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		719 187	0
Skatteskulder		6 846	9 225
Övriga kortfristiga skulder		26 700	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	869 444	692 535
Summa kortfristiga skulder		1 622 177	701 760
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		46 174 293	33 052 118

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	35 988 353	31 975 354
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga	Inga
------	------

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

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

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	2,3%	1,8%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande av reserv för framtida fastighetsunderhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	3 268 377	3 200 665
	Årsavgifter lokaler	690 740	675 528
	Hysesintäkter lokaler	49 584	198 940
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	30 750	39 000
		4 039 451	4 114 133

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2014	2013
	Fastighetsskatt	6 684	6 960
	Tvättstugeavgifter	0	3 130
	Överlåtelse- & pantavgifter	7 548	0
	Fakturerade kostnader	360	0
	Försäkringsersättning	47 063	0
	Övriga intäkter	115 881	0
		177 536	10 090
Not 3	Fastighetsskötsel	2014	2013
	Fastighetsskötsel enligt avtal	82 269	92 416
	Städ	93 537	57 289
	Sotning	13 330	0
	Hisservice	33 476	0
	Markskötsel	40 314	57 999
	Förbrukningsmaterial	21 863	0
		284 789	207 704
Not 4	Reparationskostnader	2014	2013
	Reparation byggnader	17 522	273 663
	Reparation hiss	12 558	0
	Reparation installationer	5 379	0
	Reparation värmeinstallationer	8 682	0
		44 141	273 663
Not 5	Underhållskostnader	2014	2013
	Underhåll gemens. utrymme	53 150	0
	Underhåll installationer	66 908	0
	Underhåll av markytor	13 563	0
	Övrigt underhåll	53 750	0
		187 371	0
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2014	2013
	El	143 015	111 254
	Fjärrvärme	747 366	617 141
	Vatten	105 299	119 930
	Sophämtning	79 038	69 807
		1 074 718	918 132
Not 7	Övriga driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsförsäkringar	82 190	77 356
	Självrisk	37 852	0
	Tv/Bredband	85 888	66 435
		205 930	143 791

Not 8	Fastighetsskatt	2014	2013
	Fastighetsskatt bostäder	58 947	64 380
	Fastighetsskatt lokaler	66 540	66 540
		125 487	130 920
Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2014	2013
	Telekommunikation	4 031	4 038
	Försäkringspremier	11 625	0
	Arvode ekonomisk förvaltning	95 579	0
	Konsultarvoden	7 940	163 163
	Medlemsavgift organisationer	16 150	0
	Övriga externa tjänster	38 437	0
	Övriga omkostnader	18 940	230 953
		192 702	398 154
Not 10	Anställda och personalkostnader	2014	2013
	Löner, ersättningar och sociala kostnader		
	Arvoden till styrelsen	69 000	65 000
	Revisionsarvode för intern revisor	4 000	4 000
	Arbetsgivaravgifter	20 433	19 982
		113 433	88 982
	Medeltal anställda		
	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

Not 11 Byggnader och mark	2014	2013
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	17 359 511	11 916 366
Årets anskaffningsvärde	16 529 154	5 443 145
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 888 665	17 359 511
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-4 517 207	-4 206 188
Årets avskrivningar	-780 040	-311 019
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 297 247	-4 517 207
Mark		
Ingående markvärde	14 970 000	14 970 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 970 000	14 970 000
Utgående planenligt restvärde	43 561 418	27 812 304
Taxeringsvärden byggnader	40 200 000	40 200 000
Taxeringsvärden mark	31 454 000	31 454 000
	71 654 000	71 654 000
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014	2013
Tv/Bredband	34 424	0
Försäkring	27 242	0
Fastighetsskötsel	20 224	0
Trädgårdsskötsel	13 805	0
Städ	18 940	0
Ekonomisk förvaltning	26 656	0
Förutbetalt övrigt	0	43 451
	141 291	43 451

Not 13 Likvida medel	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	201 758	1 062 117
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	780 040	311 019
förändringar av rörelsekapital	981 798	1 373 136
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-94 751	2 839
Förändring av kortfristiga skulder	920 417	-104 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 807 464	1 271 781
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-16 529 154	-5 443 145
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 529 154	-5 443 145
Finansieringsverksamheten		
Ny upptagning av lån	12 000 000	8 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	12 000 000	8 000 000
Årets kassaflöde	-2 721 690	3 828 636
Likvida medel vid årets början	5 167 170	1 338 534
Likvida medel vid årets slut	2 445 480	5 167 170

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	944 418	0	944 418
Fond för yttre underhåll	4 307 067	1 000 000 *	5 307 067
Balanserat resultat	1 749 080	62 117	1 811 197
Dispositionsfond	300 000		300 000
Resultat föregående år	1 062 117	-1 062 117	0
Årets resultat	0	201 758	201 758
		1 000 000	1 000 000
* Avsättning enligt stämmobeslut			

Not 15 Skulder till kreditinstitut

			2014	2013
Bank	%-sats	Villkorsändring		
Swedbank	4,32%	2016-09-26	8 487 677	8 487 677
Swedbank	1,60%	3 månader	4 000 000	4 000 000
Swedbank	1,60%	3 månader	4 000 000	4 000 000
Swedbank	1,71%	3 månader	4 000 000	4 000 000
Swedbank	1,71%	3 månader	4 000 000	0
Swedbank	2,16%	3 månader	4 000 000	0
Swedbank	1,75%	3 månader	4 000 000	0
Swedbank	1,75%	3 månader	3 500 000	3 500 000
			35 987 677	23 987 677

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014	2013
Förskottsbetalda avgifter och hyror	563 964	297 302
Räntekostnader	127 725	0
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	20 433	0
Revisionsarvode	4 000	0
Fjärrvärme	94 445	0
El	11 502	0
Övrigt	47 375	395 233
	869 444	692 535

Stockholm den 16/4 2015

Lars-Olov Olsson
Ordförande

Mats-Åke Åman
Ledamot

Anna-Karin Winge
Kassör

Inge Bernström
Ledamot

Sara Andersson
Sara Andersson
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2015

Martin Daniels
Martin Daniels

Mariana Mäkinen
Mariana Mäkinen

Till Föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klinten i Sundbyberg.

Organisationsnummer 715200-0795

Revisionsberättelse

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Klinten för räkenskapsåret 20140101-20141231.

T&T Förvaltnings AB har under räkenskapsåret 2014 skött bokföringen och redovisar årsredovisningen.

Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög, men inte med absolut säkerhet, försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma den betydelsefulla informationen i redovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer balansräkningen för föreningen
- godkänner att årets resultat, överskott på SEK 201.758 överföres enligt gällande regler
- samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för år 2014

Sundbyberg den 13 april 2015



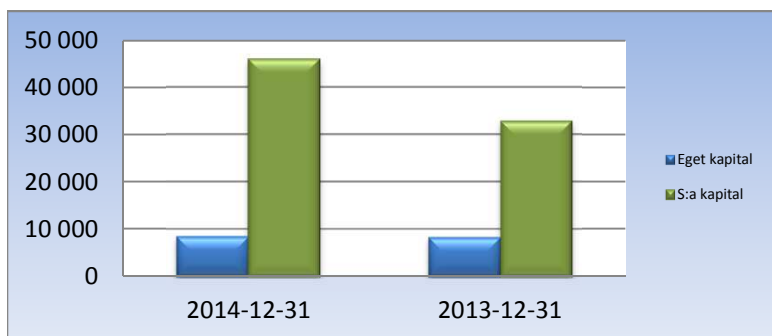
Mariana Mäkinen



Martin Daniels

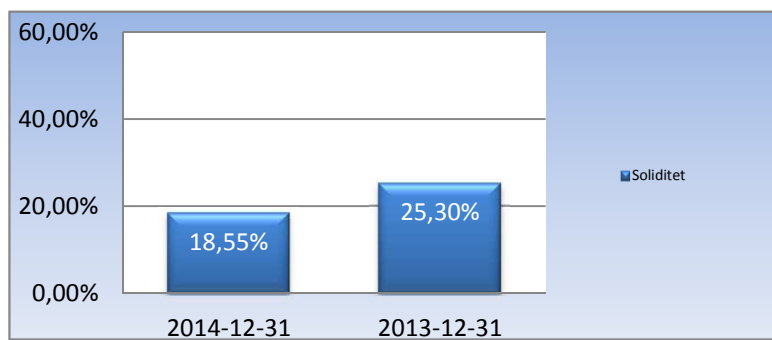
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

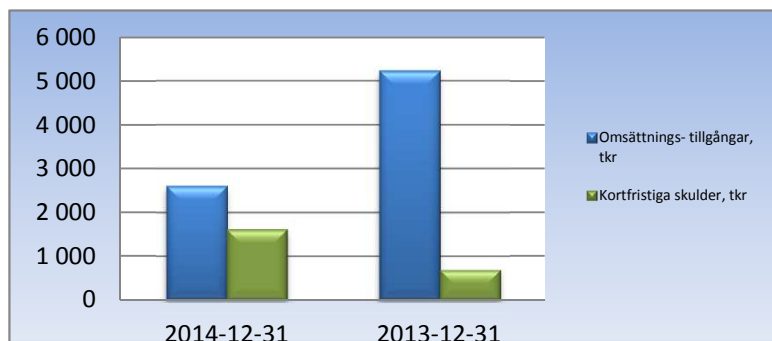


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

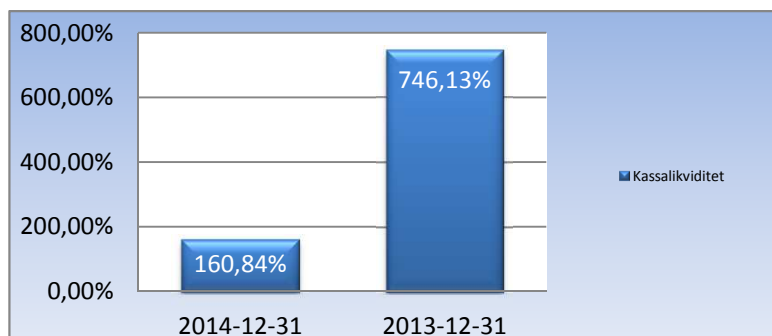


Kassalikviditet



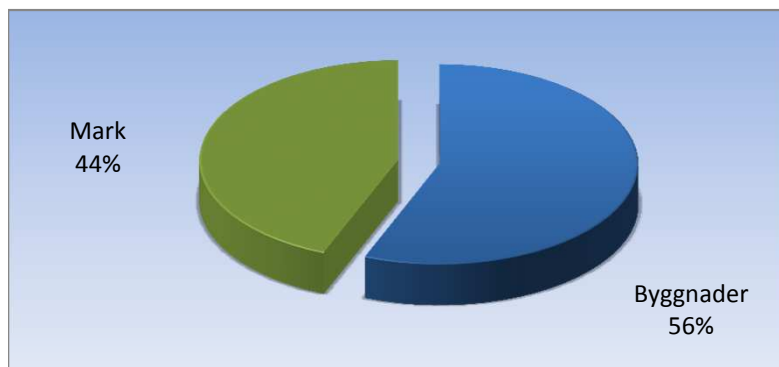
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

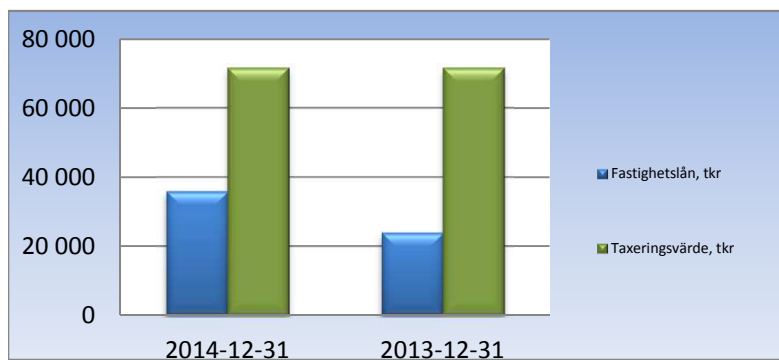
Taxeringsvärde



Kommentar

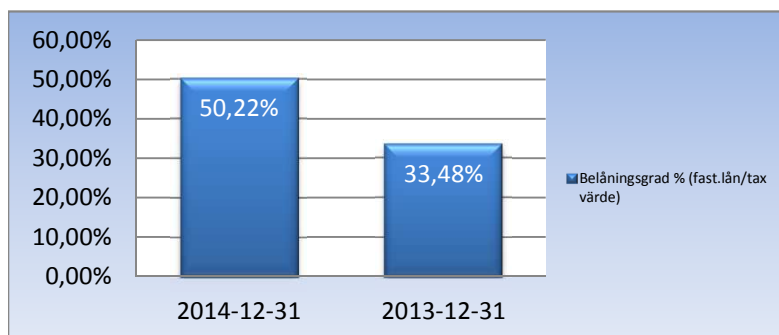
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

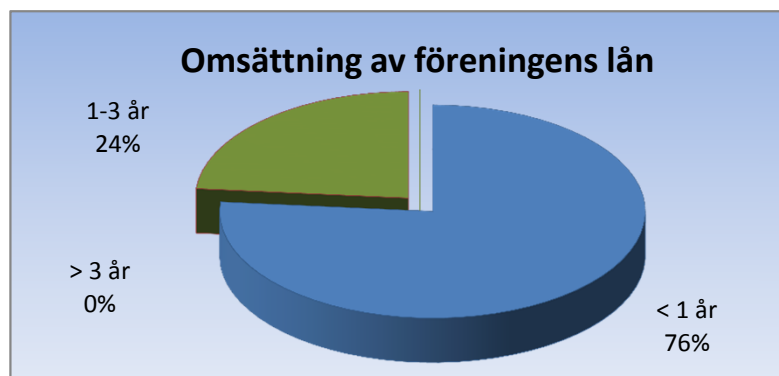


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

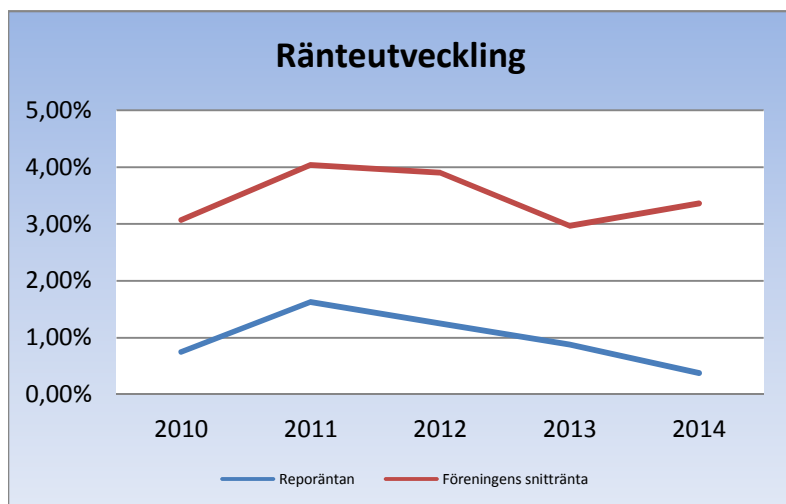


Kommentar

Lånens omsättningstid från 2014-12-31.

Årsredovisningen i bilder

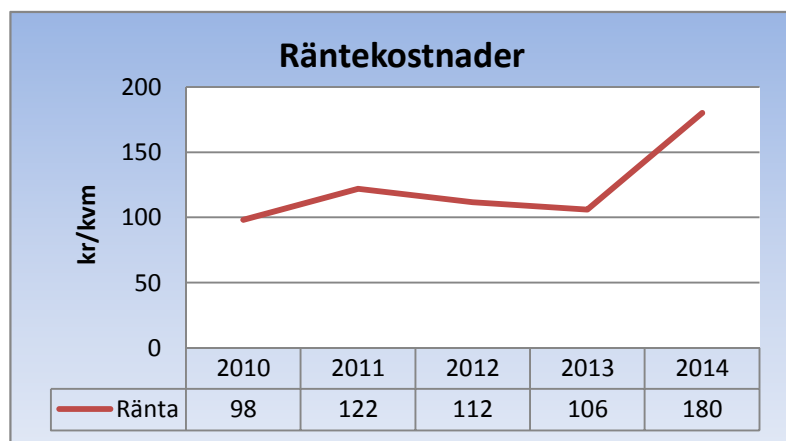
Ränteutveckling



Kommentar

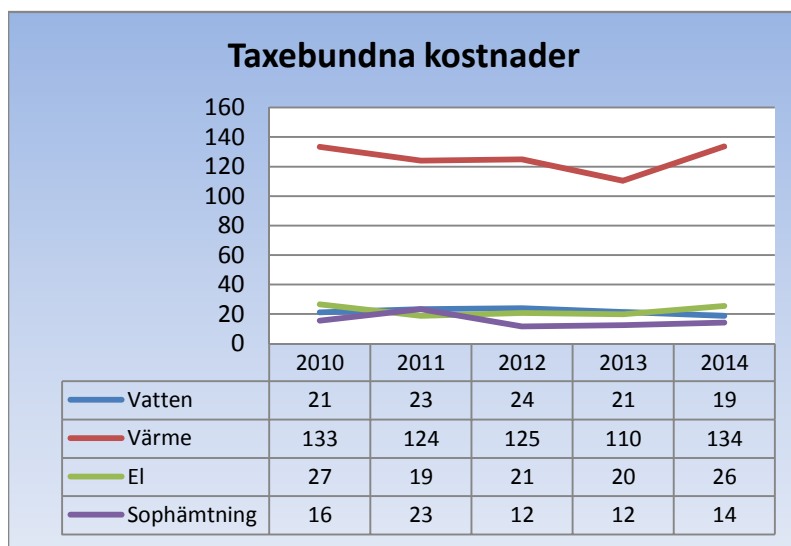
Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

Kostnadsutveckling



Kommentar

Under 2014 har 12 mkr lånats upp.

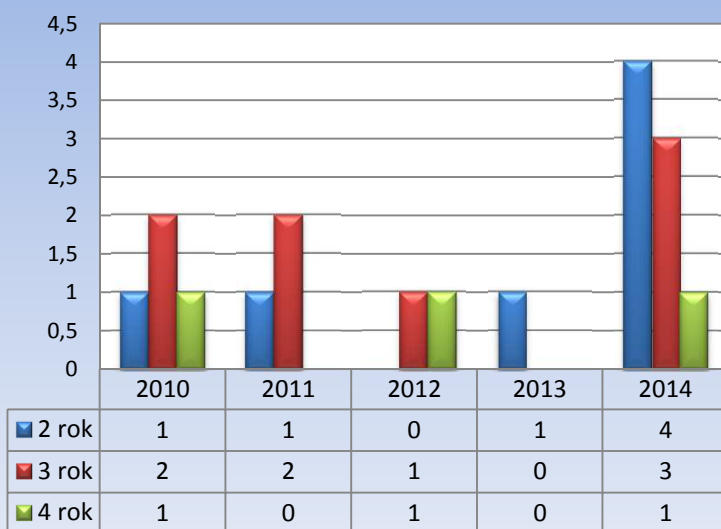


Kommentar

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse

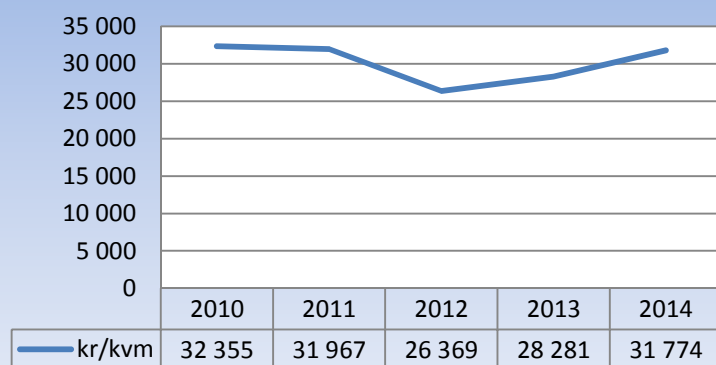
Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp



Kommentar

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



Kommentar

Under 2013 och 2014 har föreningen genomfört stambyte.

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionberättelsen, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

Ställda pantar, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen utaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäker, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.

Fullmakt för ombud

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



Ort / Datum : _____

Lägenhet : _____
(mitt lägenhetsnummer)

Fullmakt för : _____
(namn)

Att företräda : _____
(mitt namn)

Namnteckning : _____
(min namnteckning)

BRF KLINTEN I SUNDBYBERG

Org. nr. 715200-0795