

---

# Årsredovisning

BRF LUNDEN 28 I  
GÖTEBORG  
1/1 2014 - 31/12 2014  
Org nr 769612-6007

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



# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF LUNDEN 28 I  
GÖTEBORG får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2014-01-01 - 2014-12-31

## Föreningens verksamhet

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

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

#### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Lunden 28:6, 28:7 och 28:14 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 78 lägenheter och 3 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1931. Fastighetens adress är Persgatan 2-10 och Bielkegatan 9 i Göteborg.

#### Lägenhetsfördelning:

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok |
|-------|-------|-------|-------|
| 34    | 27    | 12    | 5     |

#### Dessutom tillkommer:

| Lokaler |
|---------|
| 3       |

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Total bostadsarea: | 4 141 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea:   | 256 m <sup>2</sup>   |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 57 531 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 57 531 000 kr |

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

#### Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2014 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 6%. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 705 kr/m<sup>2</sup>/år.

#### Underhåll och underhållsplan

##### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 73 tkr och planerat underhåll för 7 445 tkr.

Fönster- och takreparation har utförts under 2014.

Kommande arbeten är renovering av innergården med tillhörande cykelställ, där vi håller på att ta in offerter. Påbörjas troligtvis under 2016.

## Förvaltning

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

## Styrelse

### Ordinarie ledamöter

|                       |                 | Utsedd av |
|-----------------------|-----------------|-----------|
| Gunnel Medina         | Ordförande      | Stämman   |
| Katarina Elfverson    | Vice ordförande | Stämman   |
| Robin Fornazar        | Sekreterare     | Stämman   |
| Claes Nilsson         | Ledamot         | Stämman   |
| Carl Cedergård        | Ledamot         | Stämman   |
| Maria Wallström       | Ledamot         | Stämman   |
| Marielle Kristiansson | Kassör          | Stämman   |

### Styrelsesuppleanter

|               |         |
|---------------|---------|
| Malin Larsson | Stämman |
| Milorad Ilic  | Stämman |

## Revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie revisorer

|             |                      |         |
|-------------|----------------------|---------|
| Deloitte AB | Auktoriserad revisor | Stämman |
|-------------|----------------------|---------|

### Valberedning

|                  |              |         |
|------------------|--------------|---------|
| Birgitta Kriisin | Valberedning | Stämman |
| Eva Cederhag     | Valberedning | Stämman |

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

#### Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 450 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -6 745 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Styrelsen har under året haft 12 styrelsemöten, 3 extra styrelsemöten och 1 årsstämma samt 1 extrastämma. 2 städdagar har genomförts. Föreningen har under året antagit nya stadgar.

#### Överlåtelser

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 18 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 19 st).

#### Ordföranden har ordet

Det har varit glädjande att se att fönster- och takrenoveringen gick enligt planerna och att fastigheten ser mycket trevligare ut. Nu hoppas vi att det även kommer att märkas på energikostnaden. Engagemanget under städdagar och i styrelsen är stort så 2015 blir förhoppningsvis ett lika bra år för Brf Lunden 28.



## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                         | 2014    | 2013   | 2012   | 2011   | 2010   |
|----------------------------------------------------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|
| Rörelsens intäkter                                                   | 3 574   | 3 425  | 3 330  | 3 085  | 2 939  |
| Årets resultat                                                       | - 7 195 | 258    | 249    | 220    | - 67   |
| Resultat före avskrivningar                                          | - 6 745 | 598    | 578    | 548    | 261    |
| Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden | - 7 125 | 218    | 198    | 168    | - 119  |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                     | 86      | 86     | 86     | 86     | 86     |
| Balansomslutning                                                     | 73 736  | 73 073 | 72 643 | 72 123 | 71 959 |
| Soliditet                                                            | 49%     | 55%    | 55%    | 55%    | 55%    |
| Likviditet                                                           | 194%    | 404%   | 534%   | 653%   | 499%   |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                       | 705     | 670    | 664    | 633    | 594    |
| Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>                | 306     | 340    | 291    | 284    | 277    |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                             | 263     | 250    | 256    | 249    | 255    |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                                    | —       | 337    | 251    | 177    | 98     |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                               | 8 423   | 7 186  | 7 186  | 7 186  | 7 186  |

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och Lånr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

|                                         |            |
|-----------------------------------------|------------|
| Balanserat resultat                     | -910 963   |
| Årets resultat före fondförändring      | -7 195 301 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -380 070   |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 862 865  |
| Summa underskott                        | -6 623 469 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -6 623 469

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 | Not | 2014-01-01<br>2014-12-31 | 2013-01-01<br>2013-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |     |                          |                          |
| Årsavgifter och hyresintäkter                                               | 1   | 3 307 654                | 3 172 728                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | 2   | 265 856                  | 252 572                  |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |     | <b>3 573 510</b>         | <b>3 425 300</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |     |                          |                          |
| Driftkostnader                                                              | 3   | -8 790 718               | -1 496 504               |
| Fastighetsadministration                                                    | 4   | - 303 775                | - 213 343                |
| Personalkostnader                                                           | 5   | - 96 529                 | - 87 923                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 6   | - 450 200                | - 339 647                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |     | <b>-9 641 222</b>        | <b>-2 137 416</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | <b>-6 067 712</b>        | <b>1 287 883</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                                    | 7   | 28 767                   | 71 445                   |
| Räntekostnader och liknande poster                                          |     | -1 156 357               | -1 101 104               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |     | <b>-1 127 590</b>        | <b>-1 029 659</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>-7 195 301</b>        | <b>258 225</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <b>-7 195 301</b>        | <b>258 225</b>           |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2014-12-31        | 2013-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 8   | 72 248 000        | 68 272 596        |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 9   | 63 000            | 66 500            |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott  |     | --                | 931 508           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>72 311 000</b> | <b>69 270 604</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar          |     | 41 992            | --                |
| Övriga fordringar                            | 10  | 44 237            | 44 446            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11  | 69 347            | 62 962            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |     | <b>155 576</b>    | <b>107 408</b>    |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>              |     |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar              | 12  | 800 000           | 3 000 000         |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>        |     | <b>800 000</b>    | <b>3 000 000</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |                   |                   |
| Kassa och bank                               | 13  | 468 958           | 695 043           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                  |     | <b>468 958</b>    | <b>695 043</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>1 424 534</b>  | <b>3 802 451</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>73 735 534</b> | <b>73 073 055</b> |

✓

# Balansräkning

| Belopp i kr                                            | Not | 2014-12-31        | 2013-12-31        |
|--------------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                        |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                    | 14  |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                             |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                        |     | 39 963 155        | 39 177 169        |
| Upplåtelseavgifter                                     |     | 2 689 721         | 785 707           |
| Fond för yttre underhåll                               |     | —                 | 1 482 795         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                       |     | <b>42 652 876</b> | <b>41 445 672</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                              |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                                    |     | 571 832           | -1 169 187        |
| Årets resultat                                         |     | -7 195 301        | 258 224           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                        |     | <b>-6 623 469</b> | <b>- 910 963</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                              |     | <b>36 029 407</b> | <b>40 534 708</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                            |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut                     | 15  | 36 971 955        | 31 597 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                      |     | <b>36 971 955</b> | <b>31 597 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                            |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut                     | 15  | 62 500            | —                 |
| Leverantörsskulder                                     |     | 180 362           | 247 501           |
| Övriga kortfristiga skulder                            |     | 150               | 167 836           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter           | 16  | 491 160           | 526 009           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                      |     | <b>734 172</b>    | <b>941 347</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                  |     | <b>73 735 534</b> | <b>73 073 055</b> |
| <b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>      |     |                   |                   |
| <b>Ställda säkerheter</b>                              |     |                   |                   |
| Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter |     | 37 623 000        | 32 784 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                        |     | <b>37 623 000</b> | <b>32 784 000</b> |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                             |     | Inga              | Inga              |

# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

|                                                                              | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                              |            |            |
| Resultat efter finansiella poster                                            | -7 195 301 | 258 225    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.                    |            |            |
| Avskrivningar                                                                | 450 200    | 339 647    |
| Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar                         | 0          | 0          |
| Nedskrivningar                                                               | 0          | 0          |
|                                                                              | -6 745 102 | 597 872    |
| Årets skatt                                                                  | 0          | 0          |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -6 745 102 | 597 872    |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                |            |            |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                              | -48 168    | -59 679    |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)                                 | -207 175   | 172 240    |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | -7 000 445 | 710 432    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                              |            |            |
| Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar                        | 0          | 0          |
| Investeringar i byggnader & mark                                             | -3 490 595 | -73 125    |
| Investeringar i inventarier                                                  | 0          | -70 000    |
| Investeringar i pågående byggnation                                          | 0          | -931 508   |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                     | -3 490 595 | -1 074 633 |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                             |            |            |
| Förändring av skuld                                                          | 5 374 955  | 0          |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott                                         | 2 690 000  | 0          |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    | 8 064 955  | 0          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                      | -2 426 085 | -364 201   |
| Likvida medel vid årets början                                               | 3 695 043  | 4 059 244  |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 1 268 958  | 3 695 043  |
| (se Not 12 och Not 13)                                                       |            |            |



# Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

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

## Underhåll/underhållsfond

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

## Pågående ombyggnad

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

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

## Fordringar

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

## Materiella anläggningstillgångar

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

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

| Materiella anläggningstillgångar | Avskrivningsplan | Antal år | Slutår |
|----------------------------------|------------------|----------|--------|
| Byggnader                        | Linjär           | 200      | 2205   |
| Standardförbättringar            | Linjär           | 20-200   | 2207   |
| Inventarier                      | Linjär           | 20       | 2032   |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31      2013-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

|                                       |           |           |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 2 918 052 | 2 773 339 |
| Hyrer, bostäder                       | 240 948   | 243 569   |
| Hyrer, lokaler                        | 108 654   | 108 720   |
| Hyrer, garage                         | 36 000    | 36 000    |
| Hyrer, p-platser                      | 14 400    | 14 400    |
| Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler   | - 900     | -         |
| Hyres- och avgiftsbortfall, garage    | - 3 500   | -         |
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | - 6 000   | - 3 300   |
|                                       | 3 307 654 | 3 172 728 |

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

|                                                        |         |         |
|--------------------------------------------------------|---------|---------|
| IT-avgifter                                            | 221 354 | 218 604 |
| Övriga förvaltningsintäkter                            | 586     | 1 341   |
| Ersättning från Göteborgs Stad för lägenhetsrenovering | -       | 32 627  |
| Försäkringsersättningar                                | 43 916  | -       |
|                                                        | 265 856 | 252 572 |

### Not 3 Driftkostnader

|                                      |           |           |
|--------------------------------------|-----------|-----------|
| Reparationer                         | 72 780    | 238 751   |
| Underhåll                            | 7 444 740 | -         |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | 104 236   | 103 690   |
| Avgäld                               | 2 250     | -         |
| Försäkringspremier                   | 36 011    | 26 000    |
| Kabel- och digital-TV                | 213 152   | 160 414   |
| Fastighetsskötsel                    | 178 659   | 179 840   |
| Obligatoriska besiktningar           | -         | 3 375     |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | 10 466    | 15 423    |
| Snö- och halkbekämpning              | 7 148     | 1 500     |
| Ersättningar till hyresgäster        | 1 500     | -         |
| Förbrukningsmateriel                 | 4 562     | 3 495     |
| Vatten                               | 125 913   | 125 649   |
| El                                   | 84 940    | 84 968    |
| Uppvärmning                          | 405 434   | 459 792   |
| Sophantering och återvinning         | 98 927    | 93 607    |
|                                      | 8 790 718 | 1 496 504 |

2014-12-31

2013-12-31

**Not 4 Fastighetsadministration**

|                                       |                |                |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Fritidsmedel                          | 5 551          | —              |
| Förvaltningsarvode                    | 158 960        | 157 982        |
| Lokalkostnader                        | —              | 480            |
| IT-kostnader                          | 1 791          | 1 661          |
| Juridiska kostnader                   | 1 707          | 1 863          |
| Arvode, yrkesrevisorer                | 12 750         | 10 875         |
| Möteskostnader                        | —              | 1 430          |
| Övriga försäljningskostnader          | —              | 25 500         |
| Kontorsmateriel                       | 1 077          | 2 452          |
| Telefon och porto                     | 954            | 1 252          |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 11             | —              |
| Medlems- och föreningsavgifter        | 6 570          | —              |
| Serviceavgifter                       | 26 856         | —              |
| Konsultarvoden                        | 85 355         | —              |
| Bankkostnader                         | 285            | 180            |
| Övriga externa kostnader              | 1 908          | 9 668          |
|                                       | <u>303 775</u> | <u>213 343</u> |

**Not 5 Personalkostnader**

|                                                 |               |               |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader |               |               |
| Fast styrelsearvode                             | 64 613        | 65 000        |
| Arvode vicevärd                                 | 9 500         | 2 500         |
| Summa                                           | <u>74 113</u> | <u>67 500</u> |
| Sociala kostnader                               | 22 416        | 20 423        |
|                                                 | <u>96 529</u> | <u>87 923</u> |

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

|                                                |                |                |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning | 207 720        | 207 720        |
| Standardförbättringar                          | 238 979        | 128 427        |
| Maskiner och inventarier                       | 3 500          | 3 500          |
|                                                | <u>450 200</u> | <u>339 647</u> |

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

|                                                        |               |               |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank        | 1 325         | 526           |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen | 27 320        | 70 663        |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                | 55            | —             |
| Övriga ränteintäkter                                   | 67            | 256           |
|                                                        | <u>28 767</u> | <u>71 445</u> |

**Not 8 Byggnader och mark**

|                       |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Anskaffningsvärden    |                   |                   |
| Vid årets början      |                   |                   |
| Byggnader             | 41 544 084        | 41 544 084        |
| Mark                  | 23 085 791        | 23 085 791        |
| Standardförbättringar | 5 873 046         | 5 799 921         |
|                       | <u>70 502 921</u> | <u>70 429 796</u> |
| Årets anskaffningar   |                   |                   |
| Standardförbättringar | 4 422 104         | 73 125            |

|                                              | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|----------------------------------------------|------------|------------|
|                                              | 4 422 104  | 73 125     |
| Summa anskaffningsvärden                     | 74 925 025 | 70 502 921 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan       |            |            |
| Vid årets början                             |            |            |
| Byggnader                                    | -1 677 992 | -1 470 271 |
| Standardförbättringar                        | - 552 333  | - 423 906  |
|                                              | -2 230 325 | -1 894 178 |
| Årets avskrivning byggnader                  | - 207 720  | - 207 720  |
| Årets avskrivning standardförbättringar      | - 238 979  | - 128 427  |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | -2 677 025 | -2 230 325 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut         | 72 248 000 | 68 272 596 |
| Varav                                        |            |            |
| Byggnader                                    | 39 658 372 | 39 866 092 |
| Mark                                         | 23 085 791 | 23 085 791 |
| Standardförbättringar                        | 9 503 837  | 5 320 712  |
| Taxeringsvärden                              |            |            |
| bostäder                                     | 56 600 000 | 56 600 000 |
| lokaler                                      | 931 000    | 931 000    |
| Totalt taxeringsvärde                        | 57 531 000 | 57 531 000 |
| varav byggnader                              | 34 710 000 | 34 710 000 |

#### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

|                                              |         |         |
|----------------------------------------------|---------|---------|
| Anskaffningsvärden                           |         |         |
| Vid årets början                             |         |         |
| Inventarier och verktyg                      | 70 000  | —       |
|                                              | 70 000  | —       |
| Årets anskaffningar                          |         |         |
| Inventarier och verktyg                      | —       | 70 000  |
| Summa anskaffningsvärden                     | 70 000  | 70 000  |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan       |         |         |
| Vid årets början                             |         |         |
| Inventarier och verktyg                      | - 3 500 | —       |
|                                              | - 3 500 | —       |
| Årets avskrivningar                          |         |         |
| Inventarier och verktyg                      | - 3 500 | - 3 500 |
|                                              | - 3 500 | - 3 500 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | - 7 000 | - 3 500 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut         | 63 000  | 66 500  |

**Not 10 Övriga fordringar**

|                  |               |               |
|------------------|---------------|---------------|
| Skattefordringar | 42 328        | 42 874        |
| Skattekonto      | 1 909         | 1 572         |
|                  | <u>44 237</u> | <u>44 446</u> |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                               |               |               |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter        | 1 639         | 9 674         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift   | 53 288        | 53 288        |
| Övriga förutbetalda kostnader | 14 420        | —             |
|                               | <u>69 347</u> | <u>62 962</u> |

**Not 12 Övriga kortfristiga placeringar**

|                                     |         |       |            |                |                  |
|-------------------------------------|---------|-------|------------|----------------|------------------|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen |         |       |            | 800 000        | 3 000 000        |
| Typ                                 | Saldo   | Ränta | Slutdatum  |                |                  |
| 90 dagar                            | 500 000 | 1,05  | 2015-01-05 |                |                  |
| 90 dagar                            | 300 000 | 0,75  | 2015-02-05 |                |                  |
|                                     |         |       |            | <u>800 000</u> | <u>3 000 000</u> |

**Not 13 Kassa och bank**

|                              |                |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Handkassa                    | 2 500          | 2 500          |
| Förvaltningskonto i Swedbank | 466 458        | 692 543        |
|                              | <u>468 958</u> | <u>695 043</u> |

**Not 14 Eget kapital**

|                                     | Bundet                  | Bundet     | Bundet              | Fritt                  | Fritt          |
|-------------------------------------|-------------------------|------------|---------------------|------------------------|----------------|
|                                     | Upplåtelse-<br>avgifter | Insatser   | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
| Vid årets början                    | 785 707                 | 39 177 169 | 1 482 795           | -1 169 187             | 258 224        |
| Disposition enl årsstämmobeslut     |                         |            |                     | 258 224                | - 258 224      |
| Avsättning till underhållsfond      |                         |            | 380 070             | - 380 070              |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond   |                         |            | -1 862 865          | 1 862 865              |                |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | 1 904 014               | 785 986    |                     |                        |                |
| Årets resultat                      |                         |            |                     |                        | -7 195 301     |
| Vid årets slut                      | 2 689 721               | 39 963 155 | —                   | 571 832                | -7 195 301     |

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

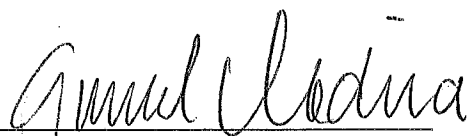
|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                  | 37 034 455        | 31 597 000        |
| Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld) | - 62 500          | —                 |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut  | <u>36 971 955</u> | <u>31 597 000</u> |

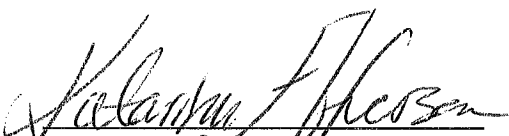
| Låneinstitut     | Ränta | Bundet till | Ing. skuld        | Nya lån          | Årets amort.  | Utg. skuld        |
|------------------|-------|-------------|-------------------|------------------|---------------|-------------------|
| STADSHYPOTEK AB  | 1,91% | 2015-04-30  |                   | 5 500 000        |               | 5 500 000         |
| STADSHYPOTEK AB  | 2,83% | 2016-10-30  |                   |                  |               | 3 517 750         |
| STADSHYPOTEK AB  | 3,28% | 2018-10-30  |                   |                  | 62 500        | 9 937 500         |
| STADSHYPOTEK AB  | 2,83% | 2016-10-30  | 11 538 250        |                  |               | 11 538 250        |
| STADSHYPOTEK AB  | 3,67% | 2013-10-30  | 13 517 750        |                  |               |                   |
| SWEDBANK HYPOTEK | 3,66% | 2016-01-25  | 6 541 000         |                  |               | 6 541 000         |
|                  |       |             | <u>31 597 000</u> | <u>5 500 000</u> | <u>62 500</u> | <u>37 034 500</u> |

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

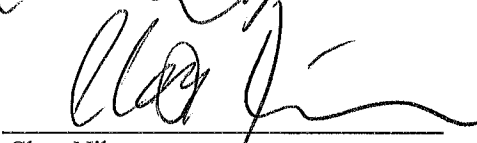
|                                                          |                |                |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och sociala avgifter                      | 20 302         | 19 638         |
| Upplupna räntekostnader                                  | 26 709         | 17 955         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll        | —              | 10 781         |
| Upplupna elkostnader                                     | 9 672          | 9 353          |
| Upplupna vattenavgifter                                  | 32 859         | 31 729         |
| Upplupna värmekostnader                                  | 57 428         | 56 391         |
| Upplupna kostnader för renhållning                       | 15 860         | 15 687         |
| Upplupna revisionsarvoden                                | 11 875         | 11 000         |
| Upplupna styrelsearvoden                                 | 64 616         | 65 000         |
| Upplupna försäkringskostnader                            | —              | 26 000         |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 12 339         | 13 521         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter      | 2 023          | —              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter               | 237 477        | 248 954        |
|                                                          | <u>491 160</u> | <u>526 009</u> |

Göteborg 2015- 05 - 11

  
 Gunnel Medina

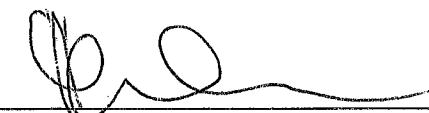
  
 Katarina Elfversen

  
 Robin Fornazar

  
 Claes Nilsson

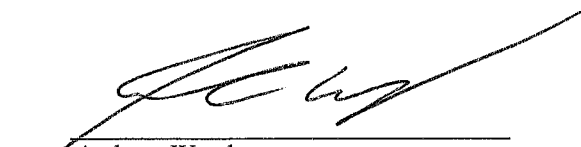
  
 Carl Cedergård

  
 Maria Wallström

  
 Marielle Kristiansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/5 - 2015

Deloitte AB

  
 Andreas Wassberg  
 Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Lunden 28 i Göteborg**  
**Organisationsnummer 769612-6007**

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggen Brf Lunden 28 i Göteborg för år 2014.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Brf Lunden 28 i Göteborgs finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för år 2013 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 31 maj 2014 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 Riksbyggen Brf Lunden 28 i Göteborg för år 2014.

#### *Styrelsens ansvar*

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

#### *Revisorns ansvar*

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

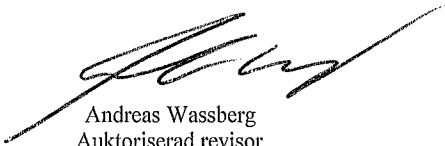
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

#### *Uttalanden*

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

Östersund den 18 maj 2015  
Deloitte AB

  
Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.



### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Värdeminskning av fastigheten**

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

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

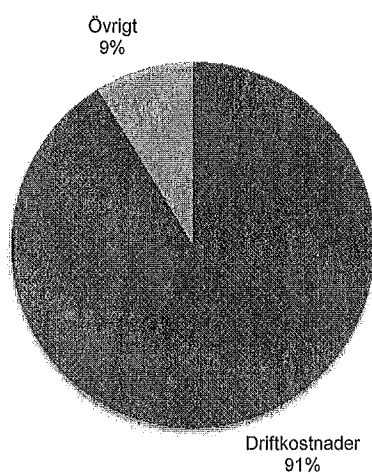
### **Årsredovisning**

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

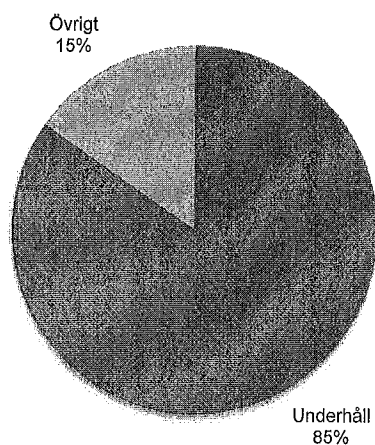
# Nyckeltal

## Kostnadsfördelning

|                                                                             | 2014             | 2013             |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Driftkostnader                                                              | 8 790 718        | 1 496 504        |
| Fastighetsadministration                                                    | 303 775          | 213 343          |
| Personalkostnader                                                           | 96 529           | 87 923           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 450 200          | 339 647          |
| <b>Summa kostnader</b>                                                      | <b>9 641 222</b> | <b>2 137 416</b> |



| Driftskostnadsfördelning             | 2014             | 2013             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer                         | 72 780           | 238 751          |
| Underhåll                            | 7 444 740        | 0                |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | 104 236          | 103 690          |
| Avgäld                               | 2 250            | 0                |
| Vägavgifter, arrende                 | 0                | 0                |
| Försäkringspremier                   | 36 011           | 26 000           |
| Kabel- och digital-TV                | 213 152          | 160 414          |
| Fastighetsskötsel                    | 178 659          | 179 840          |
| Obligatoriska besiktningar           | 0                | 3 375            |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | 10 466           | 15 423           |
| Snö- och halkbekämpning              | 7 148            | 1 500            |
| Ersättningar till hyresgäster        | 1 500            | 0                |
| Förbrukningsmateriel                 | 4 562            | 3 495            |
| Fordons- och maskinkostnader         | 0                | 0                |
| Vatten                               | 125 913          | 125 649          |
| El                                   | 84 940           | 84 968           |
| Uppvärmning                          | 405 434          | 459 792          |
| Sophantering och återvinning         | 98 927           | 93 607           |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>8 790 718</b> | <b>1 496 504</b> |



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2014

2013

BOA (kvm):

| 4219     | 4219     |
|----------|----------|
| Kr / kvm | Kr / kvm |

|                                      |              |            |
|--------------------------------------|--------------|------------|
| Reparationer                         | 17           | 57         |
| Underhåll                            | 1 765        | 0          |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | 25           | 25         |
| Avgäld                               | 1            | 0          |
| Vägavgifter, arrende                 | 0            | 0          |
| Försäkringspremier                   | 9            | 6          |
| Kabel- och digital-TV                | 51           | 38         |
| Fastighetsskötsel                    | 42           | 43         |
| Obligatoriska besiktningar           | 0            | 1          |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | 2            | 4          |
| Snö- och halkbekämpning              | 2            | 0          |
| Ersättningar till hyresgäster        | 0            | 0          |
| Förbrukningsmateriel                 | 1            | 1          |
| Fordons- och maskinkostnader         | 0            | 0          |
| Vatten                               | 30           | 30         |
| El                                   | 20           | 20         |
| Uppvärmning                          | 96           | 109        |
| Sophantering och återvinning         | 23           | 22         |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>2 084</b> | <b>355</b> |