

Årsredovisning 2014

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



Bostadsrättsföreningen
Brödkaveln

DIPLOM

som genomgått analysen SBC Boendeindikator 2014
och blivit SBC Godkänd.



A handwritten signature in blue ink that reads "Niklas Knight".

Niklas Knight

VD, SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Brödkaveln Östersund

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-10-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-03-22 och nuvarande stadgar registrerades 2010-03-22 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Erik Christoffer Ahlström	Ledamot	Avflyttad
Birk Andersen	Ledamot	
Erland Eriksson	Ledamot	
Ulla Linnéa Eriksson	Ledamot	
Ernst Anders Christer Näsström	Ledamot	
Kjell Christer Paglert	Ledamot	Vill avgå på egen begäran
Gustav Tage Ölund	Ledamot	

Mona Birgitta Gustafsson Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Erik Christoffer Ahlström, Ulla Linnéa Eriksson, Mona Birgitta Gustafsson och Ernst Anders Christer Näsström.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mats Eurenus	Ordinarie Extern	Grant Thornton mats.eurenus@se.gt.com
Sven-Eric Nyberg	Ordinarie Intern	
Dan Roland Karlsson	Suppleant Intern	

Valberedning

Carina Abidi	
Lars Gustafsson	Sammankallande
Sven-Erik Jonsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-09.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brödkaveln 1	1986	Östersund

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1987 och består av 12 flerbostadshus.

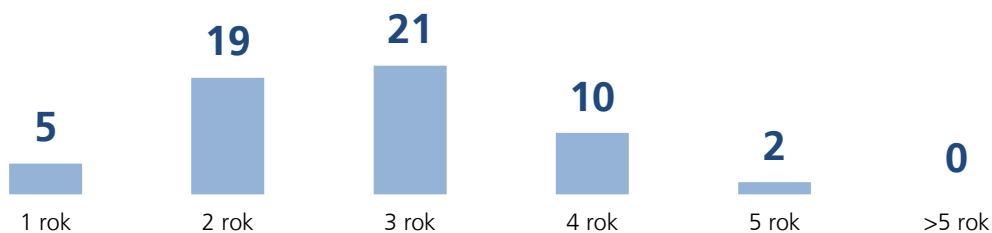
Fastighetens värdeår är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 370 m², varav 3 969 m² utgör lägenhetsyta och 401 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Del i rum för extra frys	0 m ²	Under löpande kontraktstid.
Del i kylrum	0 m ²	Under löpande kontraktstid.

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Del i rum för extra frys	0 m ²	Under löpande kontraktstid.
Del i kylrum	0 m ²	Under löpande kontraktstid.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Kvarterslokal	Fritt att använda dagtid för medlemmar.
Gästlägenhet	Uthyres till medlemmars besökare.
Hobbyrum	Fritt att använda för medlemmar.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2035.

Underhållsplanen uppdaterades 20141015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte fasadarmaturer garage och förrådshus	2014	Energisparåtgärd
Installation av vattenrening i värmesystemet	2014	Energisparåtgärd
Byte golvmatta i trapphuset övre plan Splintv. 2	2014	
Byte loftgångsarmaturer	2014	Energisparåtgärd
Slutfört plåtskoning nedre del av entréfasader, samtliga trähus färdiga	2014	
Diverse fasadmålning	2014 - 2015	
Ombyggnad torkskåp tvättstugan Splintv. 12	2014	Energisparåtgärd
Byte golvmattor i trapphus Splintv.6 och 14	2014	
Ombyggnation tvättstuga Splintv.12	2013	
Dränering förrådshus Splintv.16	2013	
Spolning avlopp inifrån lägenheter nr 1-57	2013	
Plåtskott nedre del av entréfasad Splintv.14	2013	
Målning förrådsfasad Splintv.18	2013	
Byte trasiga tegelpannor	2013	
Brandskyddsinspektion med komplettering av brandvarnare samt inspektion av huvudvattenavstängning och vattenläckage i kök	2013	
Plåtskott nedre del av entréfasad Splintv.18	2013	
Åtgärdat takläckage och spolning tak Splintv.6	2013	
Bytt garageportar 17-30	2013	
Installerat värmeväxlare till torktumlare tvättstuga Splintv. 12	2012	
Spolat bort mossor på gårdarna med högtrycksvätt	2012	
Tagit bort mossor och rensolat tak samt ersatt trasiga takpannor på låga förrådshusen	2012	
Bytt till astronomiskt ur till utebelysningen	2012	
Bytt torktumlare i tvättstuga Splintv. 2	2012	
Målat entrétag trähus	2012	
Flyttat nedre gästparkeringen för bättre vinterunderhåll	2012	
Påbörjat spolning avlopp	2012 - 2013	
Bytt garageportar 1-16	2012	
Reparerat och förbättrat soprumsdörr	2012	
Tagit bort mossor och rensolat tak på garagehusen samt ersatt trasiga takpannor	2012	
Bytt plank uteplats gården 2 - 8	2012	
OVK-besiktning utförd	2011	
Bytt expansionskärl	2011	
Bytt styrutrustning för värmeregleringen	2011	
Bytt ventilationsaggregat i kvartersgården	2011	
Byte ventilationsaggregat	2010	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering invändigt trapphus Splintv. 14	2014	
Ta bort mossor och rensola tak på låghus	2014	Flerårigt projekt
Byte stolpbelysning på gårdarna	2015	Energisparåtgärd
Byte värmesladdar för värme och tappvarmvatten	2015	Energisparåtgärd
Ombyggnad torkskåp tvättstuga Splintv. 2	2015	Energisparåtgärd

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	MVI AB, Lennart Malmliden, Stensjö 115, 83021 Tandsbyn. Tfn 0705450999
Ekonomisk förvaltning	SBC, Box 226, 851 04 SUNDSVALL. Tfn 0771-722722
Hisservice	KONE AB, Stockholm
Städning	Samhall AB, Box 27705, 115 91 Stockholm
Fastighets- och störningsjour	Securitas, Storsjöstråket 15, 831 34 Östersund
Snö och sand, vinterunderhåll	Åke Werner, Chaufförsvägen 1, 83148 Östersund
Grönytor, sommarunderhåll	Marieby Träd & Tomtservice, Öd 376, 83498 Brunflo

Övrig information

Förening har under året godkänts i SBC:s boendeindikator. Diplom finns uppsatt i kvarterslokalen.

Bostadsrättsföreningar som genomgår SBC Boendeindikator och lever upp till de krav SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

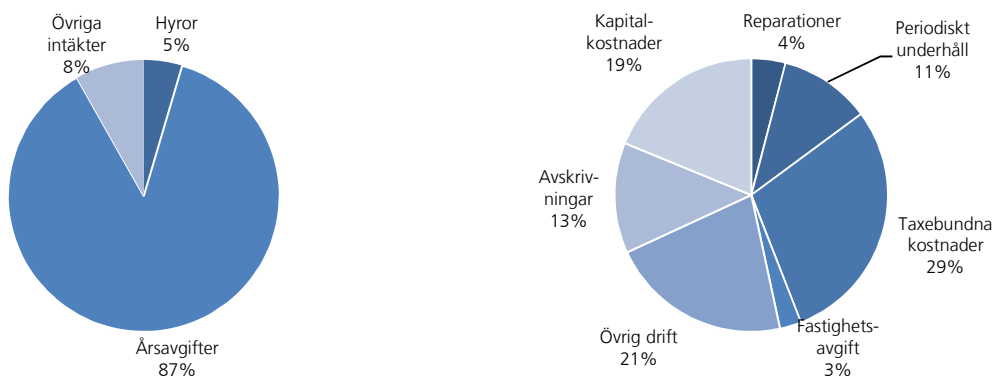
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2012 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2035.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	897 680	801 086
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	3 392 408	3 301 989
Finansiella intäkter	3 076	649
Minskning korta fordringar	72 719	0
	3 468 203	3 302 638
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 979 576	1 939 916
Finansiella kostnader	546 188	687 394
Ökning av korta fordringar	0	4 330
Minskning av föreningens lån	650 024	399 824
Minskning av korta skulder	60 408	174 581
	3 236 196	3 206 044
KASSA VID ÅRETS SLUT	1 129 687	897 680
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	232 007	96 594

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 112 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Sedan 2010 utförs fastighetsskötseln i egen regi av föreningens styrelse och medlemmar i samarbete med MVI AB. För större åtgärder anlitar föreningen externa entreprenörer.

Föreningen har genomfört två städdagar, vår och höst, med många deltagare. I samband med dessa har information hållits och gemensam grillning med trevlig samvaro har fått avsluta aktiviteten.

Den traditionella julgröten avåts i december med underhållning av musiker och sångare.

Styrelsen använder "Styrelsens sida i Vår Brf" för information inom styrelsen och även för information till medlemmarna.

Händelser efter året

Se lista på planerat underhåll.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	746	724	717	717
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 745	4 908	5 009	5 110
Elkostnad/m ² totalyta	65	76	77	73
Värmekostnad/m ² totalyta	86	97	95	88
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	26	22	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	125	157	190	206
Soliditet (%)	15	12	11	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	490	295	139	269
Nettoomsättning (tkr)	3 384	3 297	3 206	3 199

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 3 969 m² bostäder och 401 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	489 651
balanserat vinst före reservering till fond för yttre underhåll	248 648
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-475 000
summa balanserat resultat	263 299

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	313 949
av fond för yttre underhåll ianspråkats	-313 949
att i ny räkning överförs	263 299

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 114 105	3 027 820
Övriga rörelseintäkter	Not 2	278 303	274 169
		3 392 408	3 301 989
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-640 844	-537 052
Driftkostnader	Not 4	-1 095 880	-1 108 806
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	Not 5	-152 324	-198 704
Personalkostnader	Not 6	-90 528	-95 354
Avskrivningar	Not 7	-380 069	-380 069
		-2 359 645	-2 319 985
RÖRELSERESULTAT		1 032 763	982 004
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 076	649
Räntekostnader		-546 188	-687 394
		-543 112	-686 745
ÅRETS RESULTAT		489 651	295 259
TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNING			
Reservering till fond för yttre underhåll		-475 000	-475 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		313 949	300 184
ÅRETS RESULTAT EFTER FONDFÖRÄNDRING		328 600	120 443

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 8	21 741 676	22 111 595
Maskiner och inventarier Not 9	23 683	33 833
	21 765 359	22 145 428
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	21 765 359	22 145 428
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	9 524	8 281
SBC Klientmedel i SHB	1 129 687	0
Övriga fordringar	5 943	5 823
Förutbetalda kostnader Not 10	0	74 082
	1 145 154	88 186
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	0	897 680
	0	897 680
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 145 154	985 866
SUMMA TILLGÅNGAR	22 910 513	23 131 294

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Inbetalda insatser		1 650 999	1 650 999
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 450 366	975 366
		3 101 365	2 626 365
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		-226 352	-46 610
Årets resultat		489 651	295 259
		263 299	248 648
SUMMA EGET KAPITAL		3 364 664	2 875 013
AVSÄTTNINGAR		0	167 393
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	18 431 884	19 081 908
		18 431 884	19 081 908
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	399 824	399 824
Leverantörsskulder		270 543	180 179
Övriga kortfristiga skulder		133 278	2 907
Upplupna kostnader	Not 14	77 466	201 705
Förutbetalda avgifter och hyror		232 854	222 365
		1 113 965	1 006 980
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 910 513	23 131 294
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	32 651 000	32 651 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4) och Bokföringsnämndens uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, 2003-09-12.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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

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

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100 år	100 år
Ventilation	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	2 959 020	2 873 665
	Hyror parkering	43 345	43 265
	Hyror garage	102 600	101 380
	Hyror förråd	9 140	9 510
		3 114 105	3 027 820

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Elintäkter	228 376	229 871
	Gästlägenhet	7 200	14 400
	Öresutjämning	72	44
	Återvunna fordringar ej moms	34 019	25 331
	Försäkringsersättning	7 010	0
	Övriga intäkter	1 626	4 523
		278 303	274 169
Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 981	16 800
	Snöröjning/sandning	51 041	58 854
	Städning entreprenad	64 608	63 276
	Hissbesiktning	1 403	1 383
	Bevakning	11 635	8 684
	Gård	7 551	2 269
	Serviceavtal	29 294	28 957
	Förbrukningsmateriel	23 996	27 674
		210 510	207 897
	Reparationer		
	Tvättstuga	10 257	7 057
	Lås	1 038	338
	VVS	4 902	6 149
	Värmeanläggning/undercentral	5 166	0
	Ventilation	9 533	0
	Elinstallationer	3 288	0
	Tak	2 519	8 622
	Fasad	900	0
	Fönster	0	1 852
	Balkonger/altaner	2 175	4 953
	Garage/parkering	550	0
	Vattenskada	76 057	0
		116 385	28 971
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	38 750	81 098
	Entré/trapphus	81 000	0
	VVS	0	12 150
	Värmeanläggning	109 558	0
	Elinstallationer	40 584	0
	Fasad	35 932	12 225
	Garage/parkering	8 125	194 711
		313 949	300 184
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	640 844	537 052

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	285 484	331 143
	Värme	375 998	422 439
	Vatten	122 947	112 233
	Sophämtning/renhållning	62 680	62 450
		847 108	928 265
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	95 007	44 035
	Kabel-TV	77 995	62 336
		173 002	106 371
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	75 770	74 170
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 095 880	1 108 806
Not 5	ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- & RÖRELSEKOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	2 958	3 738
	Tele och datakommunikation	2 475	1 980
	Inkassering avgift/hyra	1 200	1 200
	Hysesförluster	2	13 863
	Revisionsarvode extern revisor	138	9 375
	Föreningskostnader	2 600	3 157
	Styrelseomkostnader	9 414	6 759
	Förvaltningsarvode	69 080	67 442
	Förvaltningsarvoden övriga	2 563	2 050
	Administration	4 731	4 378
	Korttidsinventarier	0	17 712
	Konsultarvode	45 563	61 531
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 600	5 520
		152 324	198 704
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	41 400	49 900
	Löner	29 100	28 538
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	300	0
	Sociala kostnader	19 728	16 917
		90 528	95 354

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	334 713	334 713
	Förbättringar	35 206	35 206
	Maskiner	10 150	10 150
		380 069	380 069
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 292 731	35 292 731
	Utgående anskaffningsvärde	35 292 731	35 292 731
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 181 136	-12 811 217
	Årets avskrivningar enligt plan	-369 919	-369 919
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 551 055	-13 181 136
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 741 676	22 111 595
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 117 300	1 117 300
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 857 000	16 857 000
	Taxeringsvärde mark	3 912 000	3 912 000
		20 769 000	20 769 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	20 323 000	20 323 000
	Lokaler	446 000	446 000
		20 769 000	20 769 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 750	50 750
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	50 750	50 750
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 917	-6 767
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 150	-10 150
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-27 067	-16 917
	Redovisat restvärde vid årets slut	23 683	33 833

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	46 558
	Kabel-TV	0	15 599
	Bevakning	0	2 303
	Vatten	0	9 127
	Tele och datakommunikation	0	495
		0	74 082

Not 11	EGET KAPITAL				
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	1 650 999	0	0	1 650 999
	Fond för yttre underhåll	1 450 366	475 000	0	975 366
	S:a bundet eget kapital	3 101 365	475 000	0	2 626 365
	Fritt eget kapital				
	Balanserad vinst	-226 352	-475 000	295 259	-46 610
	Årets resultat	489 651	489 651	-295 259	295 259
	S:a fritt eget kapital	263 299	14 651	0	248 648
	S:a eget kapital	3 364 664	489 651	0	2 875 013

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	975 366	361 616
	Reservering enligt stadgar	475 000	475 000
	Reservering enligt stämmobeslut	300 184	371 365
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-300 184	-232 615
	Vid årets slut	1 450 366	975 366

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31	ändringsdag
	Stadshypotek AB	0,000 %	0	2 983 000	
	Stadshypotek AB	0,000 %	0	3 451 000	
	Handelsbanken	2,120 %	2 923 415	2 959 563	2015-01-30
	Handelsbanken	3,230 %	3 235 185	3 359 261	2018-01-30
	Stadshypotek AB	0,000 %	0	3 365 804	
	Handelsbanken	2,150 %	3 291 164	3 363 104	2015-01-30
	Handelsbanken	1,520 %	5 000 000	0	2015-10-30
	Handelsbanken	1,840 %	4 381 944	0	2018-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		18 831 708	19 481 732	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-399 824	-399 824	
			18 431 884	19 081 908	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 832 588 kr.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	38 661
	Värme	0	46 251
	Sophämtning	0	1 373
	Extern revisor	0	10 000
	Arvoden	27 450	29 250
	Sociala avgifter	4 800	5 000
	Ränta	45 216	58 467
	Snöröjning	0	12 703
		77 466	201 705

Styrelsens underskrifter

ÖSTERSUND den 28 12 2015



Erik Christoffer Ahlström
Ledamot



Birk Andersen
Ledamot



Erland Eriksson
Ledamot



Ulla Linnéa Eriksson
Ledamot



Ernst Anders Christer Näsström
Ledamot



Kjell Christer Paglert
Ledamot



Gustav Tage Ölund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 13 2015



Mats Eurenus
Extern revisor



Sven-Eric Nyberg
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brödkaveln Östersund, org.nr 716414-7972

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brödkaveln Östersund 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.

Revisorernas 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 Bostadsrättsföreningen Brödkaveln Östersund 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 lagen om bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den

Mats Eurenus
Mats Eurenus
Auktoriserad revisor

Sven-Eric Nyberg
Sven-Eric Nyberg