



# 2015

## Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
**Brödkaveln**



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Brödkaveln Östersund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade 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 längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### 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 enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Ingegerd Carina Abidi	Ledamot
Birk Andersen	Ledamot
Erland Eriksson	Ledamot
Ulla Linnéa Eriksson	Ledamot
Minda Oline Kristiansen	Ledamot
Barbro Susanna Lindgren Ålkils	Ledamot
Gustav Tage Ölund	Ledamot

Nils Andreas Eriksson                      Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Birk Andersen, Erland Eriksson, Nils Andreas Eriksson, Minda Oline Kristiansen och Gustav Tage Ölund.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Mats Eurenus

Ordinarie Extern

Grant Thornton

mats.eurenus@se.gt.com

Sven-Eric Nyberg  
Mona Gustafsson

Ordinarie Intern  
Suppleant Intern

### Valberedning

Maud Elfvendahl  
Lars Gustafsson  
Sven-Erik Jonsson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-15.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brödkaveln 1	1986	Östersund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1987 och består av 12 flerbostadshus.

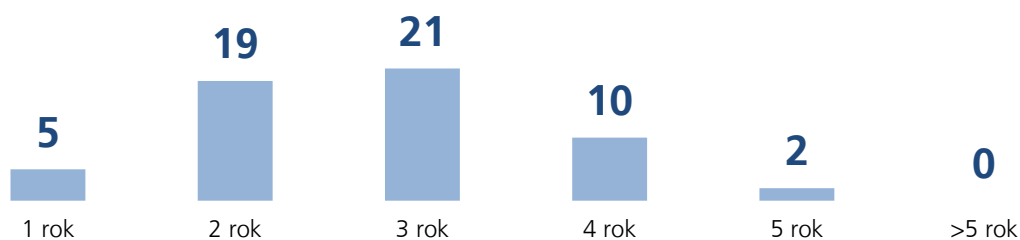
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 370 m<sup>2</sup>, varav 3 969 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 401 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Verksamhet i lokalerna

Del i rum för extra frys  
Del i förrådsrum

### Yta

0 m<sup>2</sup>  
0 m<sup>2</sup>

### Löptid

Under löpande kontraktstid.  
Under löpande kontraktstid.

### Gemensamhetsutrymmen

Kvarterslokal  
Gästlägenhet  
Hobbyrum  
Träningslokal

### Kommentar

Fritt att använda dagtid för medlemmar.  
Uthyres till medlemmars besökare.  
Fritt att använda för medlemmar.  
Fritt att använda för medlemmar.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades November 2015.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Bytt torkaggregat i torkskåp i tvättstuga 2 B.	2015	Energisparåtgärd
Utvändig målning av garagen.	2015	
Installering av vattenlarm (droppstopp) i alla lägenheter.	2015	Förebygga vattenskador
Borttagning av mossor och renspolning av tak samt byte av trasiga takpannor.	2015	
Målning av väggar i ett trapphus.	2015	
Utvändig målning av förrådsörrar.	2015	
OVK utförd och godkänd.	2015	
Säkerhetsbesiktning av alla lekplatser	2015	
Ombyggnation/ökning med ett garage.	2015	
Byte av stolpararmaturer.	2015	Energisparåtgärd
Byte av låssystem i hela föreningen	2015	Kopieringssäkrat
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	
Åtgärdat takläckage och spolning tak Splintv.6	2013	
Plåtskott nedre del av entréfasad Splintv.18	2013	
Brandskyddsinspektion med komplettering av brandvarnare samt inspektion av huvudvattenavstängning och vattenläckage i kök	2013	
Byte trasiga tegelpannor	2013	
Plåtskott nedre del av entréfasad Splintv.14	2013	
Spolning avlopp inifrån lägenheter nr 1-57	2013	
Bytt garageportar 17-30	2013	
Målning förrådsfasad Splintv.18	2013	
Dränering förrådshus Splintv.16	2013	
Ombyggnation tvättstuga Splintv.12	2013	
Installerat värmeväxlare till torktumlare tvättstuga Splintv. 12	2012	
Spolat bort mossor på gårdarna med högtryckstvätt	2012	

Tagit bort mossa 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 mossa 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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ta bort mossa och rensola tak på låghus	2014	Flerårigt projekt
Målning av ytterdörrar utomhus.	2016-2017	
Genomgång av inomhustemperaturer.	2016-2018	Energisparåtgärd
Ombyggnation av balkongtak, trähus.	2016-2018	Förebygga vattenskada
Byte värmväxlare för värme och tappvarmvatten	2016-2020	Energisparåtgärd

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör	Tfn
Teknisk förvaltning	MVI AB, Lennart Malmliden, Stensjö 115, 83021 Tandsbyn.	
Ekonomisk förvaltning	SBC, Box 226, 851 04 SUNDSVALL.	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

Styrelsen har under året utarbetat policyer för:

- 1) Gästlägenheten
- 2) Miljön
- 3) Medlemmarnas uteplatser

Dessutom har vi anslutit oss till grannsamverkan.

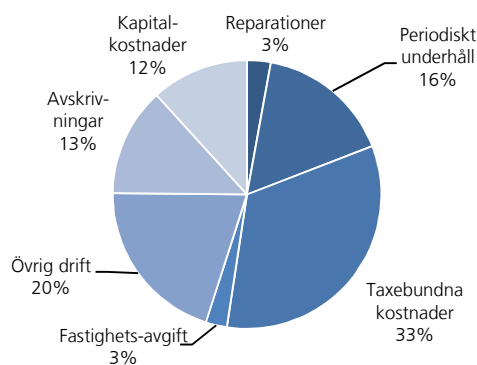
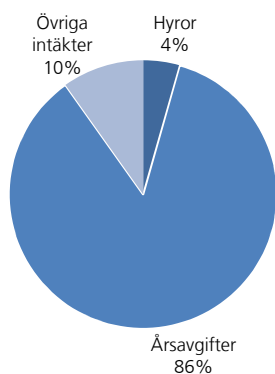
## Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2035.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 129 687</b>	<b>897 680</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 450 216	3 392 408
Finansiella intäkter	365	3 076
Minskning kortfristiga fordringar	0	72 719
	<b>3 450 581</b>	<b>3 468 203</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 183 770	1 979 576
Finansiella kostnader	338 856	546 188
Ökning av kortfristiga fordringar	1 613	0
Minskning av långfristiga skulder	400 098	650 024
Minskning av kortfristiga skulder	57 938	60 408
	<b>2 982 276</b>	<b>3 236 196</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 597 992</b>	<b>1 129 687</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>468 305</b>	<b>232 007</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 262 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 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.

Styrelsen har under året haft 12 sammanträden, inklusive budgetsammanträde.

Föreningen har genomfört 2 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

Inga större underhållsarbeten är planerade.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st

Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	746	746	724	717
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 644	4 745	4 908	5 009
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	73	65	76	77
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	107	86	97	95
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	28	26	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	78	125	157	190
Soliditet (%)	17	15	12	11
Resultat efter finansiella poster (tkr)	548	490	295	139
Nettoomsättning (tkr)	3 390	3 350	3 272	3 205

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 969 m<sup>2</sup> bostäder och 401 m<sup>2</sup> lokaler.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	547 885
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	263 299
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-535 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>276 184</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>276 184</b>
----------------------------------	----------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

		2015	2014
Nettoomsättning	Not 1	3 389 794	3 349 753
Övriga rörelseintäkter	Not 2	60 422	42 655
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 450 216</b>	<b>3 392 408</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 3	-1 922 449	-1 736 724
Övriga externa kostnader	Not 4	-151 669	-152 324
Personalkostnader	Not 5	-109 653	-90 528
Avskrivningar	Not 6	-380 069	-380 069
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 563 840</b>	<b>-2 359 645</b>

### RÖRELSERESULTAT

**886 376**      **1 032 763**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		365	3 076
Räntekostnader och liknande resultatposter		-338 856	-546 188
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-338 491</b>	<b>-543 112</b>

### ÅRETS RESULTAT

**547 885**      **489 651**

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 7 21 371 756	21 741 676
Maskiner och inventarier	Not 8 13 533	23 683
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>21 385 290</b>	<b>21 765 359</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>21 385 290</b>	<b>21 765 359</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9 1 615 072	1 145 154
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 615 072</b>	<b>1 145 154</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 615 072</b>	<b>1 145 154</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>23 000 362</b>	<b>22 910 513</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 650 999	1 650 999
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 985 366	1 450 366
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 636 365</b>	<b>3 101 365</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-271 701	-226 352
Årets resultat		547 885	489 651
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>276 185</b>	<b>263 299</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 912 550</b>	<b>3 364 664</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	17 931 512	18 431 884
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 931 512</b>	<b>18 431 884</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	500 098	399 824
Leverantörsskulder		215 218	270 543
Övriga skulder		156 252	133 278
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	284 733	310 320
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 156 300</b>	<b>1 113 965</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 000 362</b>	<b>22 910 513</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	32 651 000	32 651 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.  
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	100 år	100 år
Ventilation	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	2 959 020	2 959 020
	Hyror parkering	42 563	43 345
	Hyror garage	103 650	102 600
	Hyror förråd	6 120	9 140
	Elintäkter	243 518	228 376
	Återvunna fordringar ej moms	31 750	0
	Gästlägenhet	3 100	7 200
	Öresutjämnning	73	72
		<b>3 389 794</b>	<b>3 349 753</b>

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Fakturerade kostnader	2 331	0
	Återvunna fordringar ej moms	0	34 019
	Försäkringsersättning	10 000	7 010
	Övriga intäkter	48 091	1 626
		<b>60 422</b>	<b>42 655</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	1 463	0
	Fastighetskötsel gård beställning	19 130	20 981
	Snöröjning/sandning	41 069	51 041
	Städning entreprenad	67 552	64 608
	OVK Obl. Ventilationskontroll	29 391	0
	Hissbesiktning	1 448	1 403
	Bevakning	9 879	11 635
	Gemensamma utrymmen	1 890	0
	Gård	1 939	7 551
	Serviceavtal	29 801	29 294
	Förbrukningsmateriel	8 512	23 996
		<b>212 073</b>	<b>210 510</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	7 239	0
	Tvättstuga	7 401	10 257
	Entré/trapphus	4 200	0
	Lås	481	1 038
	VVS	33 445	4 902
	Värmeanläggning/undercentral	6 056	5 166
	Ventilation	14 608	9 533
	Elinstallationer	920	3 288
	Tak	4 798	2 519
	Fasad	380	900
	Balkonger/altaner	0	2 175
	Garage/parkering	4 188	550
	Vattenskada	0	76 057
		<b>83 716</b>	<b>116 385</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyreslägenheter	10 300	0
	Tvättstuga	41 250	38 750
	Entré/trapphus	38 775	81 000
	Lås	209 104	0
	Värmeanläggning	0	109 558
	Elinstallationer	4 798	40 584
	Huskropp utvändigt	14 436	0
	Tak	30 462	0
	Fasad	900	35 932
	Mark/gård/utemiljö	91 381	0
	Garage/parkering	32 002	8 125
		<b>473 408</b>	<b>313 949</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	320 115	285 484
	Värme	468 097	375 998
	Vatten	103 415	122 947
	Sophämtning/renhållning	73 342	62 680
		<b>964 969</b>	<b>847 108</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	50 341	95 007
	Kabel-TV	62 396	77 995
		<b>112 737</b>	<b>173 002</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>75 545</b>	<b>75 770</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 922 449</b>	<b>1 736 724</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Kreditupplysning	2 400	2 958
	Tele- och datakommunikation	1 980	2 475
	Inkassering avgift/hyra	600	1 200
	Hysesförluster	0	2
	Befarade förluster	3 163	0
	Revisionsarvode extern revisor	10 288	138
	Föreningskostnader	2 413	2 600
	Styrelseomkostnader	10 170	9 414
	Fritids- och trivselkostnader	2 718	0
	Förvaltningsarvode	70 878	69 080
	Förvaltningsarvoden övriga	0	2 563
	Administration	3 440	4 731
	Korttidsinventarier	10 487	0
	Konsultarvode	27 331	45 563
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 800	11 600
		<b>151 669</b>	<b>152 324</b>
<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	51 100	41 400
	Löner	31 350	29 100
	Kostnadsersättningar	444	300
	Sociala kostnader	26 759	19 728
		<b>109 653</b>	<b>90 528</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Byggnad	334 713	334 713
	Förbättringar	35 206	35 206
	Maskiner	10 150	10 150
		<b>380 069</b>	<b>380 069</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	35 292 731	35 292 731
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>35 292 731</b>	<b>35 292 731</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-13 551 055	-13 181 136
	Årets avskrivningar enligt plan	-369 919	-369 919
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-13 920 975</b>	<b>-13 551 055</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>21 371 756</b>	<b>21 741 676</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 117 300	1 117 300
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	16 857 000	16 857 000
	Taxeringsvärde mark	3 912 000	3 912 000
		<b>20 769 000</b>	<b>20 769 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	20 323 000	20 323 000
	Lokaler	446 000	446 000
		<b>20 769 000</b>	<b>20 769 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	50 750	50 750
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>50 750</b>	<b>50 750</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-27 067	-16 917
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 150	-10 150
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-37 217</b>	<b>-27 067</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>13 533</b>	<b>23 683</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Kundfordringar	4 405	0
	Osäkra kundfordringar	-3 163	0
	Skattekonto	6 089	5 943
	Skattefordran	9 749	9 524
	Klientmedel hos SBC	1 597 992	1 129 687
		<b>1 615 072</b>	<b>1 145 154</b>

**Not 10** EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 650 999	0	0	1 650 999
Fond för yttre underhåll	1 985 366	535 000	0	1 450 366
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 636 365</b>	<b>535 000</b>	<b>0</b>	<b>3 101 365</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-271 701	-535 000	489 651	-226 352
Årets resultat	547 885	547 885	-489 651	489 651
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>276 185</b>	<b>12 885</b>	<b>0</b>	<b>263 299</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 912 550</b>	<b>547 885</b>	<b>0</b>	<b>3 364 664</b>

**Not 11** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	1 450 366	975 366
Reservering enligt stadgar	535 000	475 000
Reservering enligt stämmobeslut	313 949	300 184
lansspråktagande enligt stadgar	0	0
lansspråktagande enligt stämmobeslut	-313 949	-300 184
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 985 366</b>	<b>1 450 366</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,230 %	3 111 109	3 235 185	2018-01-30
Handelsbanken	1,250 %	2 914 378	2 923 415	2088-12-31
Handelsbanken	1,150 %	5 000 000	5 000 000	2016-10-30
Handelsbanken	1,840 %	4 213 944	4 381 944	2018-10-30
Handelsbanken	1,340 %	3 192 179	3 291 164	2017-01-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>18 431 610</b>	<b>18 831 708</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 098	-399 824	
		<b>17 931 512</b>	<b>18 431 884</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 331 120 kr.



**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Arvoden	0	27 450
Sociala avgifter	0	4 800
Ränta	36 996	45 216
Förutbetalda avgifter och hyror	247 737	232 854
	<b>284 733</b>	<b>310 320</b>

## Styrelsens underskrifter

ÖSTERSUND den 21, 3 2016

Ingegerd Carina Abidi  
Ledamot

Birk Andersen  
Ledamot

Erland Eriksson  
Ledamot

Ulla Linnéa Eriksson  
Ledamot

Minda Oline Kristiansen  
Ledamot

Barbro Susanna Lindgren Åkils  
Ledamot

Gustav Tage Ölund  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20, 3 2016

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 utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brödkaveln Östersund för år 2015.

#### ***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 revisions sed 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brödkaveln Östersund för år 2015.

### ***Styrelsens ansvar***

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

### ***Revisorernas ansvar***

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


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.

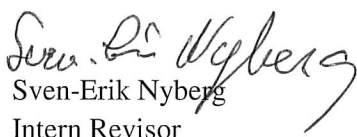
### ***Uttalanden***

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

Östersund den 27/3 2016

  
Mats Eurenus

Auktoriserad revisor

  
Sven-Erik Nyberg  
Intern Revisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2016</b>	<b>Utfall 2015</b>	<b>Budget 2015</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 959 000	2 959 020	2 959 000
Hyror parkering	45 000	42 563	43 200
Hyror garage	108 000	103 650	104 400
Hyror förråd	4 000	6 120	8 900
Elintäkter	240 000	243 518	225 000
Återvunna fordringar ej moms	0	31 750	0
Gästlägenhet	5 000	3 100	5 000
Öresutjämning	0	73	0
Fakturerade kostnader	0	2 331	0
Återvunna fordringar ej moms	10 000	0	5 000
Försäkringsersättning	0	10 000	0
Övriga intäkter	40 300	48 091	2 100
	<b>3 411 300</b>	<b>3 450 216</b>	<b>3 352 600</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-1 463	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-20 000	-19 130	-20 000
Snöröjning/sandning	-70 000	-41 069	-70 000
Städning entreprenad	-60 000	-67 552	-65 900
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-29 391	0
Hissbesiktning	-1 500	-1 448	-1 500
Bevakning	-10 000	-9 879	-9 400
Gemensamma utrymmen	-15 000	-1 890	0
Gård	-8 000	-1 939	-8 000
Serviceavtal	-30 400	-29 801	-29 900
Förbrukningsmateriel	-15 000	-8 512	-25 000
	<b>-229 900</b>	<b>-212 073</b>	<b>-229 700</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-90 000	-7 239	-60 000
Tvättstuga	0	-7 401	0
Entré/trapphus	0	-4 200	0
Lås	0	-481	0
VVS	0	-33 445	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-6 056	0
Ventilation	0	-14 608	0
Elinstallationer	0	-920	0
Tak	0	-4 798	0
Fasad	0	-380	0
Garage/parkering	0	-4 188	0
	<b>-90 000</b>	<b>-83 716</b>	<b>-60 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-890 362	0	-810 000
Hyseslägenheter	0	-10 300	0
Tvättstuga	0	-41 250	0
Entré/trapphus	0	-38 775	0
Lås	0	-209 104	0
Elinstallationer	0	-4 798	0
Huskropp utvändigt	0	-14 436	0
Tak	0	-30 462	0
Fasad	0	-900	0
Mark/gård/utemiljö	0	-91 381	0
Garage/parkering	0	-32 002	0
	<b>-890 362</b>	<b>-473 408</b>	<b>-810 000</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-335 000	-320 115	-350 000
Värme	-467 000	-468 097	-435 000
Vatten	-130 000	-103 415	-130 000
Sophämtning/renhållning	-74 000	-73 342	-70 000
	<b>-1 006 000</b>	<b>-964 969</b>	<b>-985 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-49 400	-50 341	-47 500
Kabel-TV	-63 600	-62 396	-63 600
	<b>-113 000</b>	<b>-112 737</b>	<b>-111 100</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-75 600	-75 545	-75 770
	<b>-75 600</b>	<b>-75 545</b>	<b>-75 770</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-3 300	-2 400	-2 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 980	-2 000
Inkassering avgift/hyra	-1 200	-600	-1 200
Befarade förluster	0	-3 163	0
Revisionsarvode extern revisor	-10 500	-10 288	-10 300
Föreningskostnader	-8 000	-2 413	-3 000
Styrelseomkostnader	-16 000	-10 170	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-2 718	0
Förvaltningsarvode	-73 200	-70 878	-71 800
Förvaltningsarvoden övriga	-2 000	0	-2 000
Administration	-5 000	-3 440	-4 500
Korttidsinventarier	-2 000	-10 487	-2 000
Konsultarvode	-70 000	-27 331	-70 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 900	-5 800	-5 900
	<b>-201 100</b>	<b>-151 669</b>	<b>-184 700</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetsskötsel	-15 000	-15 300	-15 000
Lön - lokalvård	-8 000	-750	-3 000
Lön - övrigt	-15 000	-15 300	-15 000
Styrelsearvode	-60 000	-45 700	-60 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 800	-1 800	-1 800
Övriga arvoden	0	-3 600	0
Bilersättning skattefri	-500	-444	0
Arbetsgivaravgifter	-20 000	-26 759	-20 000
	<b>-120 300</b>	<b>-109 653</b>	<b>-114 800</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-334 700	-334 713	-334 700
Förbättringar	-35 200	-35 206	-35 200
Maskiner	-10 150	-10 150	-10 150
	<b>-380 050</b>	<b>-380 069</b>	<b>-380 050</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 106 312</b>	<b>-2 563 840</b>	<b>-2 951 120</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>304 988</b>	<b>886 376</b>	<b>401 480</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	500	181	500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	40	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	144	0
Låneräntor	-310 000	-338 856	-400 000
	<b>-309 500</b>	<b>-338 491</b>	<b>-399 500</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-4 512</b>	<b>547 885</b>	<b>1 980</b>