

# Årsredovisning 2014

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

Bostadsrättsföreningen  
DAGGEN 2

## Varsågod! Här är din förenings årsredovisning.

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen 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.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen

### Daggen 2

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. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. 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 Årets kassaflöde.

- 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 att höjas.

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 1984-09-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-02-27 och nuvarande stadgar registrerades 1984-06-07 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Caroline Maria Ekehult	Ledamot
Elin Katerina Koutsoubakis Ahlm	Ledamot
Hans Ola Lundström	Ledamot
Robert Sandberg	Ledamot
Anna Elisabeth Wigforss	Ledamot

Dan Richard Karström                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Pia Andersson	Ordinarie Extern	Borevision i Sverige AB
Hans Olof Jacobson	Revisorsuppleant	

#### Valberedning

Caroline Ekehult	
Marie Hauge	Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-15.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
DAGGEN 2	1985	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2017.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF.

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.

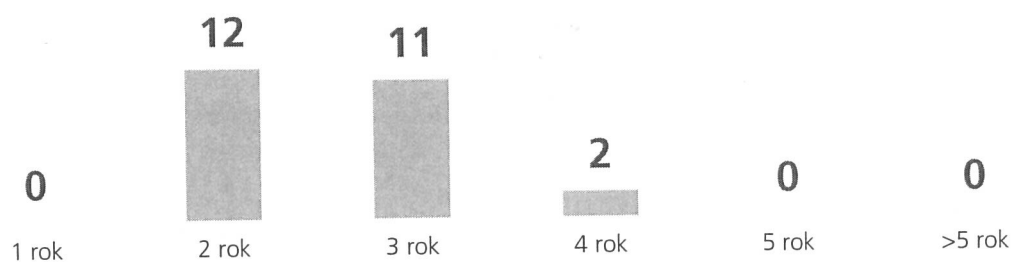
Fastighetens värdeår är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 691 m<sup>2</sup>, varav 1 691 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Bastu  
Gemensam takterrass  
Övernattningsrum

### Kommentar

lordningställd under 2009  
Inrett under 2012

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av burspråk; tilläggsisolering, förbättrad avrinning samt ny puts.	2014	På inrådan av SBC
Installation av ny hiss	2013	
Byte av termostater och ventiler i alla element. Injustering av värmesystem	2012	
Uppgradering av undercentral för värme	2010	
Renovering av trapphus	2007	
Renovering källare	2006	
Renovering av balkonger	2005	
Omputsning av fasad	2005	
Elstambyte	2002 - 2003	
Rörstambyte	1996	
Renovering av piskbalkong		Omgjord till gemensam takterrass

Planerat underhåll	År
Underhåll av tak	2017

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2015-04-01 med 5 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

**KASSA VID ÅRETS BÖRJAN**

	2014	2013
<b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>397 387</b>	<b>493 169</b>
<b>PENGAR IN</b>		
Rörelsens intäkter	990 600	936 199
Finansiella intäkter	3 758	651
Minskning korta fordringar	60 277	0
Lägenhetsupplåtelser	2 200 000	0
Ökning av föreningens lån	0	300 000
Ökning av korta skulder	386 409	0
	<b>3 641 044</b>	<b>1 236 850</b>
<b>PENGAR UT</b>		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	951 023	772 319
Finansiella kostnader	101 596	106 420
Investeringar i fastigheten	558 126	430 314
Ökning av korta fordringar	0	2 872
Minskning av föreningens lån	495 000	0
Minskning av korta skulder	0	20 707
	<b>2 105 745</b>	<b>1 332 631</b>
<b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 932 687</b>	<b>397 387</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>	<b>1 535 299</b>	<b>-95 781</b>

**PENGAR IN**

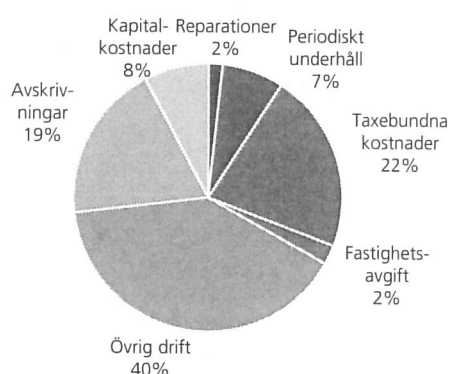
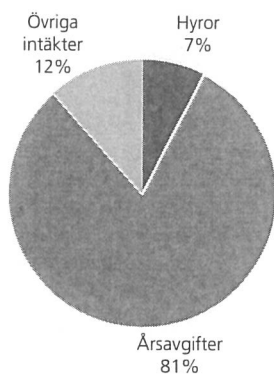
**PENGAR UT**

**KASSA VID ÅRETS SLUT**

**ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN**

I kassan ingår föreningens klientmedel

**Fördelning av intäkter och kostnader**



**Skatter och avgifter**

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

Det stora projektet för året var upphandling och genomförande av renovering av fastighetens burspråk, vilka hade sprickor på flera ställen. Burspräken frilades, tilläggsisolerades och fick ny puts och förbättrad avrinning. Vi gjorde även en enklare inventering av el-systemet i lägenheterna och gjorde upphandling av OVK-besiktning och spolning av avloppsstammar.

### Händelser efter året

Obligatorisk ventilationskontroll. Spolning av rörstammar. Toalett i relaxrum. Förbättrad sopstation. Plantering av häckar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st  
Överlåtelse under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Antal medlemmar 2014-12-31: 30 st  
Förändring från föregående år: + 2 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	514	486	468	451
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	495	844	909	892
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 766	2 083	1 891	1 891
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	19	20	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	122	157	151	146
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	14	16	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	60	63	58	60
Soliditet (%)	66	57	60	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-306	-180	-126	-63
Nettoomsättning (tkr)	877	879	860	831

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 691 m<sup>2</sup> bostäder.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-306 277
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-365 125
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-12 253
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-683 655</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

96 150
<b>-587 505</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	876 383	877 652
Övriga rörelseintäkter	Not 2	114 217	58 547
		<b>990 600</b>	<b>936 199</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-171 002	-105 763
Driftkostnader	Not 4	-499 669	-516 213
Övriga externa kostnader	Not 5	-228 633	-102 133
Personalkostnader	Not 6	-51 719	-48 210
Avskrivningar	Not 7	-248 016	-238 055
		<b>-1 199 039</b>	<b>-1 010 374</b>
		<b>-208 439</b>	<b>-74 176</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		3 758	651
Räntekostnader		-101 596	-106 420
		<b>-97 838</b>	<b>-105 769</b>
		<b>-306 277</b>	<b>-179 945</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>			



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 8	7 954 452	7 644 343
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
		<b>7 954 452</b>	<b>7 644 343</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 957 252</b>	<b>7 647 143</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
SBC Klientmedel i SHB		1 932 184	0
Övriga fordringar		3 240	27 655
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	0	35 862
		<b>1 935 424</b>	<b>63 517</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		503	503
SBC klientmedel i SHB		0	396 885
		<b>503</b>	<b>397 387</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 935 927</b>	<b>460 904</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 893 179</b>	<b>8 108 047</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 12		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 074 073	4 874 073
Fond för yttre underhåll	Not 13	134 360	122 107
		<b>7 208 433</b>	<b>4 996 180</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ansamlad förlust		-377 378	-185 180
Årets resultat		-306 277	-179 945
		<b>-683 655</b>	<b>-365 125</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 524 778</b>	<b>4 631 056</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 465 000	3 250 000
		<b>2 465 000</b>	<b>3 250 000</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	290 000	0
Leverantörsskulder		464 024	33 931
Skatteskulder		1 877	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	147 500	193 060
		<b>903 401</b>	<b>226 991</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 893 179</b>	<b>8 108 047</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 14	3 300 000	3 300 000
Varav i eget förvar		0	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	67 år	67 år
Standardförbättringar	10-15 år	10-15 år
Värmeanläggning	20-25 år	20-25 år
Elanläggning	40 år	40 år
Bastu	20 år	20 år
Fasad	40 år	40 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Ventilation	10 år	10 år

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	802 190	757 692
	Hyror bostäder	64 833	110 600
	Hyror garage	9 360	9 360
		<b>876 383</b>	<b>877 652</b>
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Kabel-TV intäkter	624	1 144
	Öresutjämning	61	42
	Övriga intäkter	113 532	57 361
		<b>114 217</b>	<b>58 547</b>

<b>Not 3</b>	<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning/entreprenad	36 747	36 575
	Mattvätt/Hyrmattor	2 726	2 640
	Hissbesiktning	1 574	9 841
	Gård	1 769	0
	Serviceavtal	8 478	7 584
	Förbrukningsmateriel	1 341	2 433
	Brandskydd	943	0
	Fordon	0	329
		<b>53 578</b>	<b>59 402</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	1 840
	Tvättstuga	0	1 126
	Sophantering/återvinning	0	988
	Entré/trapphus	1 794	3 474
	Lås	0	10 840
	VVS	2 738	0
	Värmeanläggning/undercentral	7 391	0
	Elinstallationer	1 945	0
	Hiss	0	3 572
	Skador/klotter/skadegörelse	7 406	5 906
	Vattenskada	0	18 615
		<b>21 274</b>	<b>46 361</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tak	7 500	0
	Fönster	88 650	0
		<b>96 150</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>171 002</b>	<b>105 763</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	28 750	32 279
	Värme	206 729	264 994
	Vatten	23 874	23 670
	Sophämtning/renhållning	19 089	18 564
	Grovsopor	4 569	0
		<b>283 011</b>	<b>339 507</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	40 603	28 250
	Tomträttsavgäld	136 875	109 500
	Kabel-TV	8 755	8 706
		<b>186 233</b>	<b>146 456</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>30 425</b>	<b>30 250</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>499 669</b>	<b>516 213</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Revisionsarvode extern revisor	750	13 250
	Föreningskostnader	787	1 058
	Styrelseomkostnader	1 101	1 762
	Fritids och Trivselkostnader	0	605
	Förvaltningsarvode	53 666	52 394
	Förvaltningsarvoden övriga	1 063	0
	Administration	7 031	4 482
	Konsultarvode	155 275	24 313
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 960	4 270
		<b>228 633</b>	<b>102 133</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	40 000	38 000
	Sociala kostnader	11 719	10 210
		<b>51 719</b>	<b>48 210</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Byggnad	61 267	61 267
	Förbättringar	186 749	176 788
		<b>248 016</b>	<b>238 055</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	11 071 567	10 416 665
	Nyanskaffningar	558 126	654 902
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>11 629 693</b>	<b>11 071 567</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 427 224	-3 189 169
	Årets avskrivningar enligt plan	-248 016	-238 055
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 675 241</b>	<b>-3 427 224</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>7 954 452</b>	<b>7 644 343</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	12 600 000	12 600 000
	Taxeringsvärde mark	11 800 000	11 800 000
		<b>24 400 000</b>	<b>24 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	24 400 000	24 400 000
		<b>24 400 000</b>	<b>24 400 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	5 082	5 082
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>5 082</b>	<b>5 082</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 082	-5 082
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 082</b>	<b>-5 082</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Försäkring	0	4 743
	Kabel-TV	0	164
	Serviceavtal	0	1 672
	Tomträttsavgäld	0	27 375
	Vattenkostnader	0	1 908
		<b>0</b>	<b>35 862</b>

**Not 12** EGET KAPITAL

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 717 959	60 936	0	1 657 023
Upplåtelseavgifter	5 356 114	2 139 064	0	3 217 050
Fond för yttre underhåll	134 360	12 253	0	122 107
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>7 208 433</b>	<b>2 212 253</b>	<b>0</b>	<b>4 996 180</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-377 378	-12 253	-179 945	-185 180
Årets resultat	-306 277	-306 277	179 945	-179 945
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-683 655</b>	<b>-318 530</b>	<b>0</b>	<b>-365 125</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>6 524 778</b>	<b>1 893 723</b>	<b>0</b>	<b>4 631 056</b>

<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Vid årets början	122 107	151 152
	Reservering enligt stadgar	12 253	12 253
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-41 298
	<b>Vid årets slut</b>	<b>134 360</b>	<b>122 107</b>

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2014-12-31</b>	<b>Belopp 2014-12-31</b>	<b>Belopp 2013-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	3,350 %	1 520 000	1 600 000	2016-07-30
Handelsbanken	3,800 %	712 500	750 000	2015-09-30
Handelsbanken	3,750 %	237 500	250 000	2015-06-30
Handelsbanken	2,970 %	285 000	300 000	2015-03-30
Handelsbanken	0,000 %	0	350 000	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 755 000</b>	<b>3 250 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-290 000	0	
		<b>2 465 000</b>	<b>3 250 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 305 000 kronor.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	2 772
	Värme	0	35 348
	Sophämtning	0	495
	Extern revisor	0	13 000
	Arvoden	40 000	39 000
	Sociala avgifter	12 568	11 405
	Ränta	13 773	17 211
	Hiss	0	3 572
	Förutbetalda avgifter och hyror	81 159	70 257
		<b>147 500</b>	<b>193 060</b>

---

## Styrelsens underskrifter

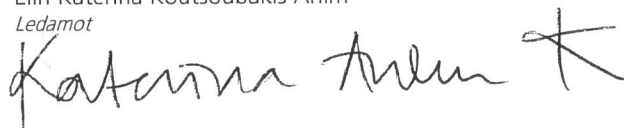
---

JOHANNESHOV den 21 / 4 2015

Caroline Maria Ekehult  
Ledamot



Elin Katerina Koutsoubakis Ahlm  
Ledamot



Hans Ola Lundström  
Ledamot



Robert Sandberg  
Ledamot



Anna Elisabeth Wigforss  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2015



Pia Andersson  
Extern revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Daggen 2 i Stockholm, org.nr. 716418-7903

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Daggen 2 i Stockholm 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt min 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.

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

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Daggen 2 i Stockholm 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

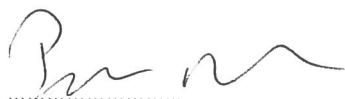
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

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

Stockholm den 4/5 2015



Pia Andersson

BoRevision AB

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår.

Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!