

---

# Årsredovisning

**BRF TELEGRAFISTEN 3**  
1/1 2014 - 31/12 2014  
Org nr 769611-5901 EB

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



# DAGORDNING

## VID

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

### 2015

---

- a) Stämmans öppnande.
  - b) Fastställande av röstlängd.
  - c) Val av stämмоordförande.
  - d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
  - e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
  - f) Val av rösträknare.
  - g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
  - h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
  - i) Framläggande av revisorernas berättelse.
  - j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
  - k) Beslut om resultatdisposition.
  - l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
  - m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
  - n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
  - o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
  - p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
  - q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
  - r) Val av valberedning.
  - s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
  - t) Stämmans avslutande.
-



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 581 332	7 581 332
Fond för yttre underhåll		0	119 298
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>7 581 332</u>	<u>7 700 630</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		- 62 260	22 865
Årets resultat		- 255 925	- 204 423
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>- 318 186</u>	<u>- 181 558</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>7 263 146</u>	<u>7 519 072</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	7 414 670	7 518 288
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>7 414 670</u>	<u>7 518 288</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	135 093	151 893
Leverantörskulder	17	522 960	129 321
Övriga kortfristiga skulder	18	19 140	15 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	323 644	300 708
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 000 837</u>	<u>597 799</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>15 678 654</u>	<u>15 635 159</u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		8 435 000	8 435 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>8 435 000</u>	<u>8 435 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga <sup>EB</sup>



## Noter med redovisningsprinciper 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 men har ej medfört några väsentliga effekter. Jämförtalen har ej räknats om samt att nyckeltalen i förvaltningsberättelsen ej räknats om.

### 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 266 317kr.

### 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.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsfonden redovisas 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.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden 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.

### Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	100
Fastighetsförbättringar	Rak	10
Ventilation	Rak	20

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	1 497 055	1 467 701
Hyrer, garage	97 142	106 831
Hyrer, p-platser	23 100	23 100
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	- 2 831
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 045	- 4 171
Rabatter	- 4 200	0
	1 612 051	1 590 630

#### **Not 2 Övriga rörelseintäkter**

IT-avgifter	55 440	55 440
Övriga ersättningar	130	410
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	41	- 20
Övriga rörelseintäkter	15 019	0
Försäkringsersättningar	11 652	0
	82 282	55 830

#### **Not 3 Driftkostnader**

Reparationer	43 717	56 898
Självrisk	23 100	0
Planerat underhåll	699 734	595 125
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	34 076	33 880
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2014)	76 545	46 454
Försäkringspremier	16 184	15 264
Kabel- TV	24 947	32 237
Fastighetsskötsel	93 260	91 680
Trädgårdsskötsel	0	10 400
30% avtal UC Brf Västerstranden	6 903	6 903
Snö- och halkbekämpning	70 734	70 625
Förbrukningsmateriel	6 097	11 798
Vatten	80 927	82 980
El	47 170	71 562
Uppvärmning	158 722	104 029
Sophantering och återvinning	46 038	45 331
	1 428 154	1 275 166

#### **Not 4 Fastighetsadministration**

Lokalkostnader	2 016	987
IT-kostnader	55 440	55 977
Juridiska kostnader	0	500
Revision och administration	8 000	8 000
Möteskostnader	835	0
Kreditupplysningar	288	561
Telefon och porto	272	0
Konsultarvoden	0	22 000
Bankkostnader	2 027	1 110
Övriga externa kostnader	1 912	2 020
	70 790	91 155

2014-12-31      2013-12-31

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	32 200	27 450
Föreningsvald revisor	1 500	500
Summa	33 700	27 950
Sociala kostnader	9 480	8 499
	43 180	36 449

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer varav män 0 respektive kvinnor 0.

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier	146 965	146 965
Standardförbättringar	69 839	69 839
	216 804	216 804

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	407	391
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	6 853	20 290
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	113	0
Realisationsvinster korta placeringar	10 814	1 111
	18 187	21 792

**Not 8 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader för fastighetslån	209 518	253 101
	209 518	253 101

**Not 9 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	15 983 031	15 923 656
Årets anskaffningar	0	59 375
Summa anskaffningsvärden	15 983 031	15 983 031

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 691 387	-1 474 583
Årets avskrivning byggnader	- 216 804	- 216 804
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 908 191	-1 691 387

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	14 074 840	14 291 644
Byggnader	14 074 840	14 291 644

Taxeringsvärden

bostäder	12 800 000	12 800 000
lokaler	3 084 000	3 084 000
Totalt taxeringsvärde	15 884 000	15 884 000

**Not 10 Kund-, avgifts- och hyresfordringar**

Kundfordringar	0	50 000
	0	50 000

2014-12-31      2013-12-31

**Not 11 Övriga fordringar**

Skattefordringar	3 812	3 271
Skattekonto	1 369	1 333
	<u>5 181</u>	<u>4 604</u>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkringspremier	17 081	16 184
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	8 258
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	9 240	9 240
Förutbetald tomträttsavgäld	26 659	11 614
Övriga periodiserade kostnader	8 357	0
Övrigt	568 968	844
	<u>630 305</u>	<u>46 140</u>

**Not 13 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	300 000	800 000
	Typ	Saldo
	30 dagar	300 000
	Ränta	0,70
	Slutdatum	2015-01-12
Kortfristiga placeringar		0
		<u>86 784</u>
		<u>300 000</u>
		<u>886 784</u>

**Not 14 Kassa och bank**

Handkassa	1 282	644
Bankmedel, Swedbank	9 446	9 332
Förvaltningskonto i Swedbank	657 599	346 012
	<u>668 328</u>	<u>355 987</u>

**Not 15 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	261 774	7 319 558	119 298	22 865	- 204 423
Disposition enl årsstämmobeslut				- 204 423	204 423
Avsättning till underhållsfond			0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 119 298	119 298	
Årets resultat					<u>- 255 925</u>
Vid årets slut	261 774	7 319 558	0	- 62 260	<u>- 255 925</u> <span style="color: blue;">EB</span>

2014-12-31      2013-12-31

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	7 549 763	7 670 181
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 135 093	- 151 893
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>7 414 670</u>	<u>7 518 288</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är                      3,00%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	2,10%	2014-12-30	3 786 000		56 790	3 729 210
STADSHYPOTEK AB	3,70%	2015-10-30	1 545 600		67 200	1 478 400
SWEDBANK HYPOTEK	2,38%	2018-04-25	2 354 117		8 973	2 345 144
			<u>7 685 717</u>		<u>132 963</u>	<u>7 552 754</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 135 093 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 540 372 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 6 874 298 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Övriga skulder till kreditinstitut**

**Not 17 Leverantörsskulder**

Reskontraförda leverantörsskulder	522 960	129 321
	<u>522 960</u>	<u>129 321</u>

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

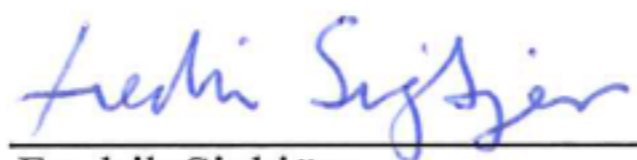
Skuld sociala avgifter och skatter	19 140	15 877
	<u>19 140</u>	<u>15 877</u>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och sociala avgifter	8 753	16 545
Upplupna räntekostnader	13 232	11 344
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	187 454	71 204
Upplupna elkostnader	5 093	5 700
Upplupna vattenavgifter	0	19 616
Upplupna värmekostnader	17 469	31 428
Upplupna kostnader för renhållning	1 459	1 438
Upplupna kostnader för kabel-TV	0	8 085
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 088	14 910
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	81 096	120 438
	<u>323 644</u>	<u>300 708</u>

EB

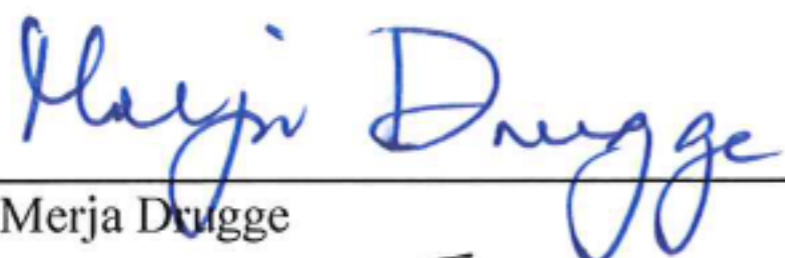
Luleå 2015-04-09



Fredrik Sigbjörn



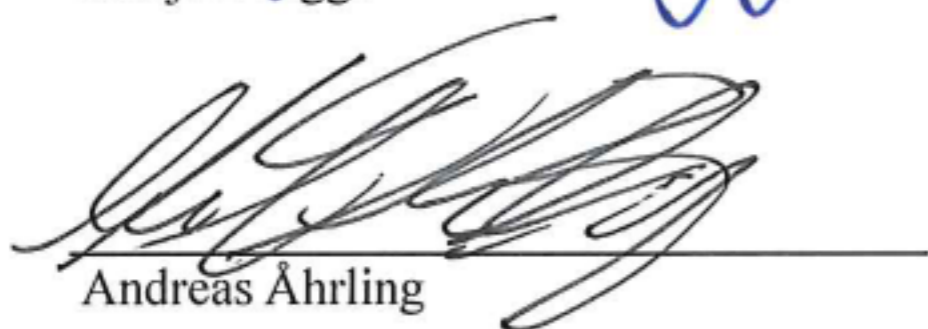
Malin Berg



Merja Drugge

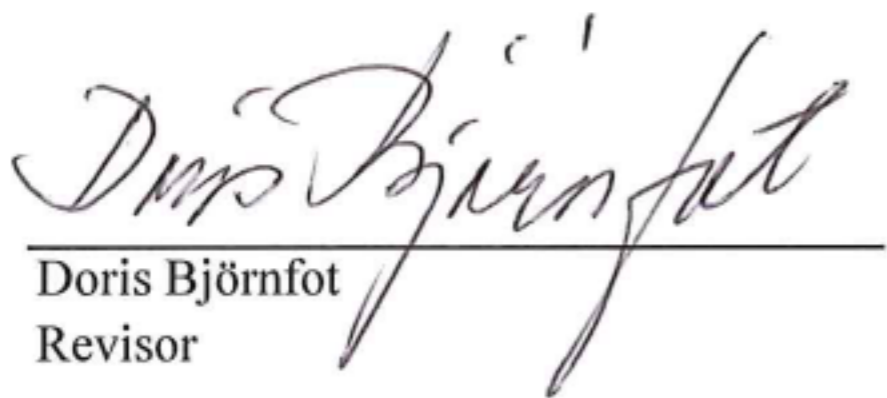


Tomas Lindström

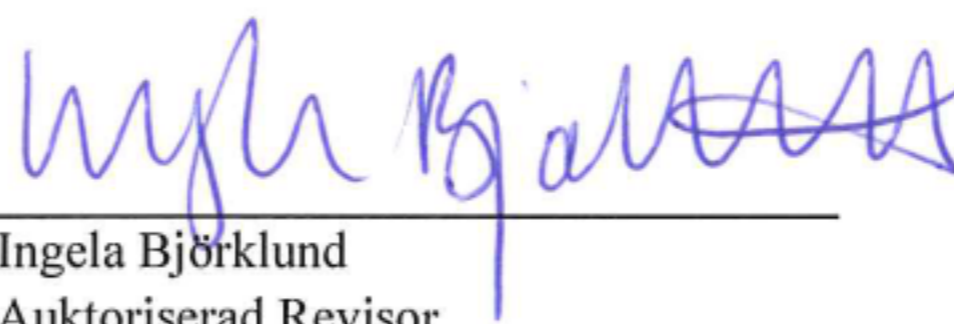


Andreas Åhring

Vår revisionsberättelse har lämnats den Luleå 2015- 05 -04



Doris Björnfot  
Revisor



Ingela Björklund  
Auktoriserad Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Telegrafisten 3, org. nr 769611-5901

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Telegrafisten 3 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. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 BRF Telegrafisten 3s 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Telegrafisten 3 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 revisionsred 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### Uttalanden

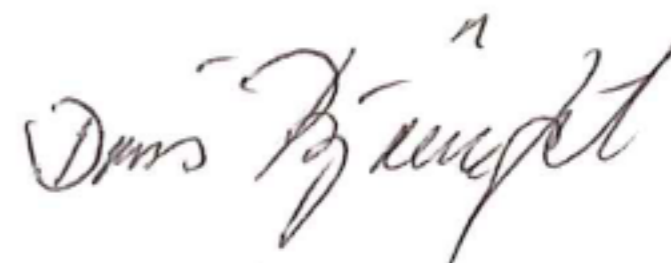
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Luleå den 4/5 2015

KPMG AB



Ingela Björklund  
Auktoriserad revisor



Doris Björnfot  
Av föreningen vald revisor

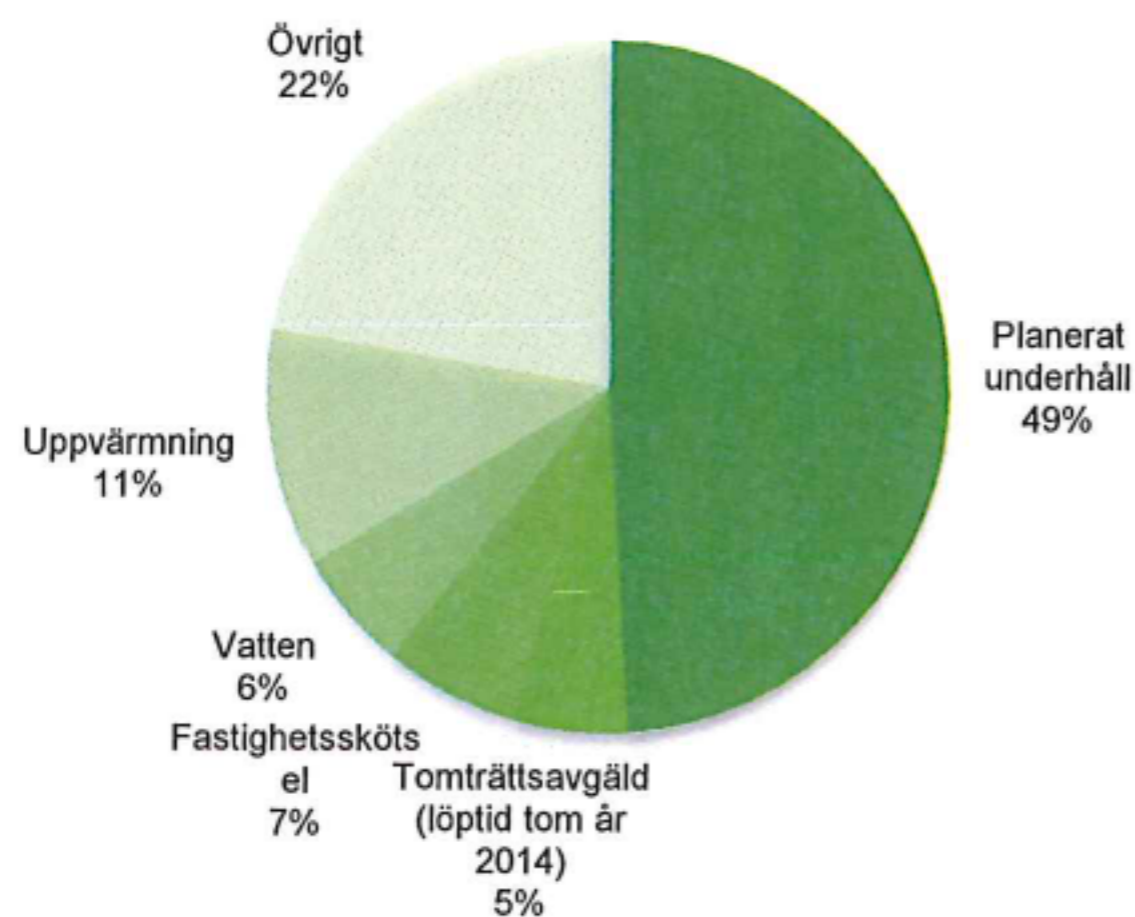
## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Driftkostnader	1 428 154	1 275 166
Fastighetsadministration	70 790	91 155
Personalkostnader	43 180	36 449
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	216 804	216 804
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 758 928</b>	<b>1 619 574</b>



### Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	43 717	56 898
Självrisk	23 100	0
Planerat underhåll	699 734	595 125
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	34 076	33 880
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2014)	76 545	46 454
Försäkringspremier	16 184	15 264
Kabel- TV	24 947	32 237
Fastighetsskötsel	93 260	91 680
Trädgårdsskötsel	0	10 400
30% avtal UC Brf Västerstranden	6 903	6 903
Snö- och halkbekämpning	70 734	70 625
Förbrukningsmateriel	6 097	11 798
Vatten	80 927	82 980
El	47 170	71 562
Uppvärmning	158 722	104 029
Sophantering och återvinning	46 038	45 331
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 428 154</b>	<b>1 275 166</b>



## Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

### Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende. **EB**

## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2014	2013
BOA (kvm):	2056	2056
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	21	28
Självrisk	11	0
Planerat underhåll	340	289
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	17	16
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2014)	37	23
Försäkringspremier	8	7
Kabel- TV	12	16
Fastighetsskötsel	45	45
Trädgårdsskötsel	0	5
30% avtal UC Brf Västerstranden	3	3
Snö- och halkbekämpning	34	34
Förbrukningsmateriel	3	6
Vatten	39	40
El	23	35
Uppvärmning	77	51
Sophantering och återvinning	22	22
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>695</b>	<b>620</b>

## Ordlista

### **Anläggningstillgångar**

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

### **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse 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 bostadsrättshavaren 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 driftkostnader. 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.

---

# BRF TELEGRAFISTEN

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF TELEGRAFISTEN 3 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

---

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga <b>EB</b>

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF TELEGRAFISTEN 3  
får härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2014-01-01 - 2014-12-31

## Föreningens verksamhet/verksamheten

### 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 Telegrafisten 3 i Luleå kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 28 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1985. Fastighetens adress är Rundgatan 8 A-F och Gränsgatan 7-9 A-D, 11 A-E och 13 A-H i Luleå.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Luleå kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2014-06-30 med en årlig avgäld på 46 454 kr. Föreningen har nytt tomträttsavtal med Luleå Kommun från och från och med 2014-07-01 med en årlig avgäld på 106 636 kr.

Lägenhetsfördelning:			Dessutom tillkommer:	
2 rok	3 rok	5 rok	Garage	P-Platser
10	16	2	19	7

Total tomtarea:	5 656 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea:	2 056 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	15 884 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 884 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

#### Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 Januari 2014 då den höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 729 kr/m<sup>2</sup>/år.

#### Underhåll och underhållsplan

##### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 44 tkr och planerat underhåll för 700 tkr.

##### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdateras löpande och visar på ett underhållsbehov på 290 433 tkr per år för de närmaste 30 åren. Föreningen har upprättat en långsiktig underhållsplan. *EB*

### Förvaltning

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

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse			Vald t.o.m. årsstämman
<b>Ordinarie ledamöter</b>			
Fredrik Sigbjörn	Ordförande	Stämman	2015
Malin Berg	Ledamot	Stämman	2016
Merja Drugge	Ledamot	Stämman	2016
Tomas Lindström	Vice Ordförande	Stämman	2015
Andreas Åhrling	Sekreterare	Stämman	2016

I tur att avgå är ledamöterna Fredrik Sigbjörn och Tomas Lindström samt suppleanten Britt Burman.

### Styrelsesuppleanter

Britt Burman	Stämman	2015
Eva-Britt Tjernqvist	Stämman	2016

### Revisorer och övriga funktionärer


#### Ordinarie revisorer

Doris Björnfot	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserat revisionbolag	Stämman

#### Revisorssuppleanter

Ulla Nylander	Stämman
---------------	---------

#### Valberedning

Chrisina Brändström	Valberedning	Stämman
Sven-Olof Johansson	Valberedning	Stämman 

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Händelser under året

#### Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år. Detta beror främst på högre fjärrvärmekostnader. Under de tre föregående åren så har det gjorts en nedtrappning på kostnaden.

#### Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

### Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

#### Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 217 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -39 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 balansräkningen. 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.

### Händelser efter räkenskapsåret

Under 2015 planerar föreningen att färdigställa ett gästrum, köpa in ny torktumlare och torkskåp samt byta ut områdesbelysning till energibesparande LED. Dessutom säkrar föreningen under året ner sin huvudsäkring och sänker därmed den fasta kostnaden för sin elförbrukning.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Soliditet	48%	48%	49%	47%	46%
Likviditet	240%	225%	275%	187%	135%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	728	714	693	693	673
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	695	620	338	367	361
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	102	123	139	123	125
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 672	3 731	3 791	3 852	3 920

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> och Lånkr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor som beräkningsgrund. EB

## Förslag till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust.

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-62 260
Årets resultat före fondförändring	<u>-255 925</u>
Summa underskott	-318 186

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	<u>-318 186</u>
Summa underskott	-318 186

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 612 051	1 590 630
Övriga rörelseintäkter	2	82 282	55 830
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 694 333</b>	<b>1 646 460</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 428 154	-1 275 166
Fastighetsadministration	4	- 70 790	- 91 155
Personalkostnader	5	- 43 180	- 36 449
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 216 804	- 216 804
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 758 928</b>	<b>-1 619 574</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 64 595</b>	<b>26 886</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	18 187	21 792
Räntekostnader och liknande poster	8	- 209 518	- 253 101
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 191 331</b>	<b>- 231 309</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>- 255 925</b>	<b>- 204 423</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	14 074 840	14 291 644
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>14 074 840</u>	<u>14 291 644</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>14 074 840</u>	<u>14 291 644</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	10	0	50 000
Övriga fordringar	11	5 181	4 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	630 305	46 140
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>635 486</u>	<u>100 744</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	300 000	886 784
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<u>300 000</u>	<u>886 784</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	14	668 328	355 987
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>668 328</u>	<u>355 987</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 603 814</u>	<u>1 343 515</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>15 678 654</u>	<u>15 635 159</u>

EB