



KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA

Måndagen den 15 juni 2015 kl. 19:00

Föreningslokalen, Lokföraregatan 17 A

Förslag till dagordning:

1. Mötets öppnande
2. Uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar
3. Val av ordförande för sammanträdet
4. Val av sekreterare för sammanträdet
5. Val av justeringsmän och rösträknare
6. Fråga om kallelse till mötet behörigen skett
7. Godkännande av dagordningen
8. Styrelsens förvaltningsberättelse och årsmötesprotokollen
9. Revisionsberättelse
10. Fastställande av balans- och resultaträkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Diskussion avseende budget, årsavgifter och eventuellt nya avgifter
14. Besluta avseende styrelsearvodering samt revisorsarvodering
15. Val av styrelseledamöter
16. Val av revisorer och suppleanter
17. Val av valberedning till 16/17 års styrelse
18. Andra läsningen, stadgeändringar (se sida 3 och 4) -
 - 9§ Överlåtelse- och pantsättningsavgift
 - 47§ Andrahandsuthyrning
 - 49§ Förverkandegrunder 1:a punkt betr. Andrahandsuthyrning
19. Övriga frågor
20. Mötets avslutande

Medlem som har frågor ombedes kontakta styrelsen



Andra läsningen, stadgeändringar

(första läsningen ägde rum vid en extra föreningsstämma 2015-01-08)

Bostadsrättsföreningen får från och med 2014-07-01 ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse av den bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand. Avgiften har ett maxtak om 10 % av prisbasbeloppet per år.

Avgiften är tänkt att täcka administrativa kostnader samt bortfallet av arbetskraft från föreningsmedlemmen.

För att bostadsrättsföreningen ska få ta ut avgiften måste det anges i stadgarna.

9 § - Nuvarande lydelse

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,0 % av gällande prisbasbelopp.

9 § - Förslag till ny lydelse – Antogs vid första läsningen 2015-01-08

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Avgifterna får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp.

Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren.

47 § - Nuvarande lydelse

47 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå, till vem lägenheten ska upplåtas samt kontaktuppgifter till bostadsrättsinnehavaren. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Till andrahandsuthyrning räknas inte uthyrning till maka/make eller annan närstående till medlem, om han/hon varaktigt sammanbor med medlemmen, eller sådan släkting till medlemmen, som enligt svensk lag är arvsberättigad till honom/henne.



47 § - Förslag till ny lydelse - Avslogs vid första läsningen 2015-01-08

47 § Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

49 § - Nyvarande lydelse

49 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

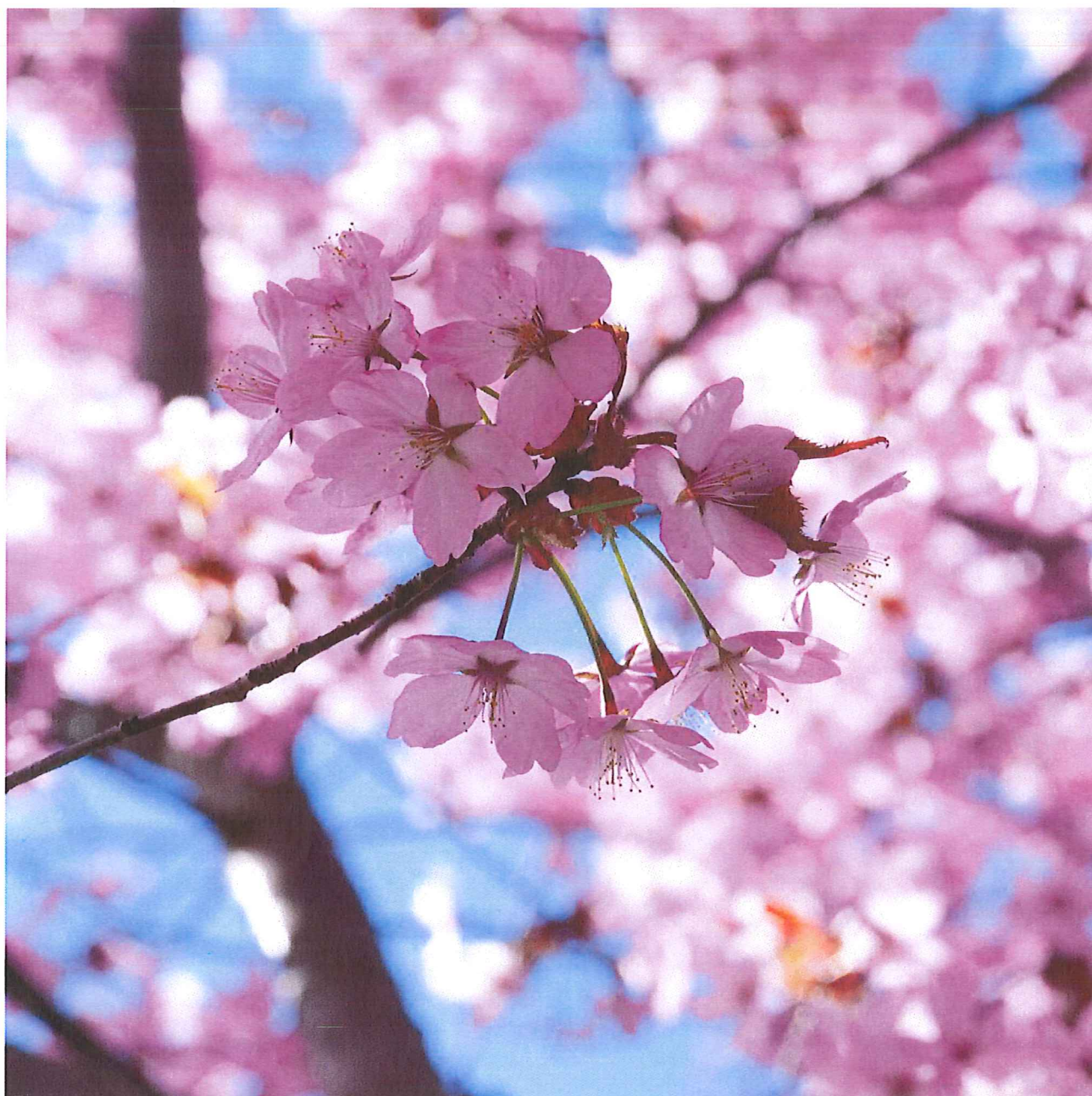
1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift

49 § - Förslag till ny lydelse – Antogs vid första läsningen 2015-01-08

49 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsuthyrning



ÅRSREDOVISNING 2014

Brf Lokföraren

Org nr 745000-0505



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Brf Lokföraren

Org nr 745000-0505

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Lokföraren 1, vilken byggdes år 1944. Fastighetens adress är Lokföraregatan 17 och Bryggaregatan 22.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	å m ²	Yta m ²
1	4	42	168
2	5	46,5	233
2	20	54	1 080
2,5	1	58,5	59
3	9	61,4	553
3,5	3	83,4	250
	42		2 342

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

År	Åtgärd	Förväntad livslängd
2011	VA-system	30 år
2009	Relining	25 år
2006	Balansering värmesystem	15 år

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Vi har renoverat trapphusen samt installerat nytt passersystem samt nya entrédörrar.
Arbetet med IMD (individuell mätning och debitering) har också fortlöpt.

De närmsta stora underhållsarbetena är att renovera fasaderna samt renovera taket, båda dessa åtgärder ligger dock några år framåt i tiden.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 628 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Avgifterna höjdes med 4% fr o m 2015-01-01.

Föreningsfrågor

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Vid föreningsstämman 2014 valdes Magnus Palm och Flemming Björberg, till nya styrelseledamöter, under andra halvåret slutade Björn Andersson samt Erik Lund i styrelsen pga flytt.

Styrelse

Jonas Håkansson	ordförande
Flemming Björnberg	v ordförande
Philip Johansson	sekreterare
Magnus Palm	ledamot
Roger Karlsson	ledamot
Sandra Åström	ledamot
Per Winqvist	ledamot
Jakob Olsson	ledamot

Extrastämma

Extra föreningsstämma angående fyllnadsval av styrelsemedlemmar samt stadgeändring §9, §47 och §49. Extra stämman hölls 2015-01-08 och stämman beslutade välja in Per Winkvist, Roger Karlsson och Sandra Åström som ordinarie ledamöter. Stämman antog besluten om den nya lydelsen av §9 och §49. §47 enhälligt beslut att den gamla lydelsen är oförändrad.

Medlemsinformation

Under året har 9 st bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 58 st. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Typ</i>
Kraftringen	Elavtal, elkraft
Kraftringen	Elavtal, nät
Kraftringen	Uppvärmning
VA-Syd	Vatten
Lunds Renhållningsverk	Renhållning
Com Hem	Kabel-TV
Ownit AB	Bredband och bredbandstelefoni
HSB Skåne	Ekonomisk förvaltning
Skånsk Trädgårdsservice	Trädgårdsskötsel
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkringsavtal ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	1 710	1 646	1 630	1 610
Resultat efter finansiella poster, tkr	-808	-327	122	110
Eget kapital, tkr	-55	753	1 080	958
Taxeringsvärde, tkr	26 400	26 400	22 600	22 600
-varav byggnad, tkr	16 000	16 000	8 000	8 000
Soliditet %	-1%	14%	19%	17%
Årsavgifter bostäder, kr/m ²	628	598	592	574
Bankskuld, kr/m ² bostadsrättsyta	2 341	1 753	1 846	1 901
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	21%	16%	19%	20%
Avsättning underhållsfond, kr/m ²	28	71	28	27
Ianspr.tagande underhållsfond, kr/m ²	172	217	0	0
kapitaltillskott från medlemmar, tkr	0	0	0	0
Avskrivning, kr/m ²	78	82	90	90

En snittlägenhet på 56 m² kan förenklat sägas vara belånad med 131 100 kr vid årets utgång. På en snittlägenhet på 56 m² belöper en månadsavgift om ca 2 900 kr/månad.

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	410 677
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	-100 000
Årets resultat	-808 378
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	-66 600
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	402 953
Summa till stämmans förfogande	-161 347

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-161 347
-------------------------	----------

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 710 166	1 645 724
Övriga rörelseintäkter		10 384	6 064
Summa rörelseintäkter		1 720 550	1 651 788
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-978 864	-973 583
Underhåll enligt plan		-961 467	-508 983
Övriga externa kostnader	3	-155 936	-92 735
Personalkostnader	4	-104 762	-76 844
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-183 264	-190 918
Summa rörelsekostnader		-2 384 292	-1 843 061
Rörelseresultat		-663 742	-191 273
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		822	1 763
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 457	-137 257
Summa finansiella poster		-144 635	-135 494
Resultat efter finansiella poster		-808 378	-326 768
Resultat före skatt		-808 378	-326 768
Årets resultat		-808 378	-326 768

TILLÄGGSUPPLYSNING**ÖVER-/UNDERSKOTT EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL**

Årets resultat	-808 378	-326 768
Reservering till fond för yttre underhåll	-66 600	-66 750
Extra reservering till fond för yttre underhåll	0	-100 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	402 953	508 983
Över-/underskott efter disposition av underhåll	-472 025	15 465

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar.

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 017 241	4 835 587
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		5 017 241	4 835 587
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	6	2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		5 020 041	4 838 387
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		6 605	1 596
Övriga fordringar		1 056	1 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	47 953	52 039
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		55 614	54 920
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	934 100	435 589
<i>Summa kassa och bank</i>		934 100	435 589
Summa omsättningstillgångar		989 714	490 509
SUMMA TILLGÅNGAR		6 009 755	5 328 896

S

H

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 504	41 504
Reservfond		64 384	64 384
Fond för yttre underhåll		0	236 353
<i>Summa bundet eget kapital</i>		105 888	342 241
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		647 030	737 445
Årets resultat		-808 378	-326 768
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-161 347	410 677
Summa eget kapital		-55 459	752 918
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	5 483 164	4 104 888
Summa långfristiga skulder		5 483 164	4 104 888
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		380 601	243 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	201 449	227 951
Summa kortfristiga skulder		582 050	471 089
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 009 755	5 328 896

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter**

Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter

Fastighetsinteckning

Summa ställda säkerheter

4 738 000

4 738 000

4 738 000**4 738 000****Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

S

H

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNR 2009:1 (K2) och BFNR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens redovisade värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Infasningen av komponentredovisning har genomförts direkt med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 50 år. Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 2,36% av ackumulerade anskaffningsvärden vid årets utgång.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens stadgar. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och avsättning till fond för yttre underhåll.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Privatbostadsföretag är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Eventuella kapitalinkomster som inte är hänförliga till fastigheten och inkomster från andra verksamheter beskattas enligt allmänna regler.

NOTER

1 Nettoomsättning

2014

2013

Årsavgifter bostäder	1 469 792	1 399 404
Intäkter pant, överlåtelse	8 590	4 280
Intäkter kabel-TV	36 792	35 784
Intäkter internet	70 560	70 560
Intäkter el	120 364	131 856
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	4 068	3 840
Summa nettoomsättning	1 710 166	1 645 724

2 Driftskostnader	2014	2013
Löpande underhåll	151 022	91 170
Lokalvård, städning	20 820	20 027
Snöröjning	9 240	20 411
El-avgifter	140 602	159 571
Uppvärmningsavgifter	380 517	400 583
Vatten och avlopp	56 034	58 231
Renhållning	44 834	48 180
Kabel-TV	34 494	35 784
Internet	70 560	70 560
Fastighetsförsäkringspremier	19 628	16 366
Fastighetsskatt	51 114	50 820
Summa drift	978 864	971 704

3 Övriga externa kostnader	2014	2013
Externt revisionsarvode	11 500	0
Förvaltningsavtal	83 335	58 671
Övriga förvaltningskostnader	23 806	19 184
Övriga externa tjänster	32 095	9 930
Medlemsavgifter	5 200	4 950
Summa övriga externa kostnader	155 936	92 735

4 Personalkostnader	2014	2013
Löner för anställda	1 620	2 940
Arvode styrelsen	50 100	35 139
Övrig lön/ersättning styrelsen	28 320	21 180
Pensionskostnader	817	1 212
Sociala avgifter	23 905	16 373
Summa personalkostnader	104 762	76 844

5 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
----------------------	------------	------------

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2063
 Värdeår enligt taxeringsbeslut 1944

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	7 399 603	7 399 603
Anskaffningsvärde mark	51 000	51 000
Årets investering	364 918	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 815 521	7 450 603

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-2 615 016	-2 424 098
Årets avskrivningar enligt plan	-183 264	-190 918
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 798 280	-2 615 016

Utgående redovisat värde

	5 017 241	4 835 587
--	-----------	-----------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärden byggnad - bostäder

16 000 000 16 000 000

Taxeringsvärden mark - bostäder

10 400 000 10 400 000

Summa taxeringsvärde**26 400 000 26 400 000**

Fastighetsbeteckning

Lokföraren 1

6 Andra långfristiga fordringar**2014-12-31 2013-12-31**

Andra långfristiga fordringar

2 800 2 800

Summa andra långfristiga fordringar**2 800 2 800****7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2014-12-31 2013-12-31**

Förutbetald va

5 274 5 416

Förutbetald försäkring

19 741 19 628

Förutbetald kabel-tv

6 428 9 355

Förutbetald internet

16 380 17 640

Förutbetalda sociala kostnader

130 0

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**47 953 52 039****8 Kassa och bank****2014-12-31 2013-12-31**

Handkassa

1 916 4 365

Färs & Frosta Hässleholm

169 995 169 425

Sparbanken Öresund

228 228

Transaktionskonto bank

761 962 261 571

Summa kassa och bank**934 100 435 589****9 Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 504	64 384	236 353	737 445	-326 768	752 918
Resultatdisposition enligt förenings- stämman				-326 768	326 768	0
Extra avs till underhållsfond			100 000	-100 000		
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar			66 600	-66 600		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-402 953	402 953		0
Årets resultat					-808 378	-808 378
Belopp vid årets utgång	41 504	64 384	0	647 030	-808 378	-55 459

Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter.

10 Skulder till kreditinstitut

2014-12-31

2013-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	1,82%	2015-02-27	0	550 000	550 000
Stadshypotek	3,60%	2015-09-30	0	500 000	500 000
Stadshypotek	1,82%	2015-03-04	0	500 000	500 000
Stadshypotek	2,97%	2015-12-01	10 000	980 000	990 000
Stadshypotek	1,93%	2015-01-12	2 724	268 414	271 138
Stadshypotek	2,79%	2017-06-01	4 000	796 000	800 000
Stadshypotek	2,22%	2016-09-30	5 000	488 750	493 750
Stadshypotek	1,73%	2015-09-30	*	700 000	0
Stadshypotek	2,20%	2017-09-30	*	700 000	0
			21 724	5 483 164	4 104 888

* 2 nya lån tagna i september 2014

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**5 461 440**

Genomsnittsränta vid årets utgång	2,41%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	86 896
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	5 374 544

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2014-12-31

2013-12-31

Upplupna löner inkl komp.	38 818	27 219
Soc kostn på upplupna löner	12 196	7 485
Uppl pensionskostnader Fora	0	618
Upplupen el	0	14 109
Upplupen värme	0	36 466
Upplupen sophämtning	0	3 891
Förutbet månavgifter/hyror	136 783	126 487
Upplupna räntekostnader	5 071	6 120
Övriga interimsskulder	7 581	4 556
Ber arvode för revision	1 000	1 000
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	201 449	227 951

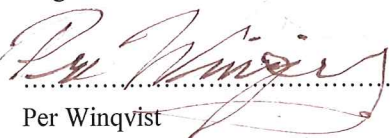

.....
ort

2015-05-15
datum


.....
Jonas Håkansson

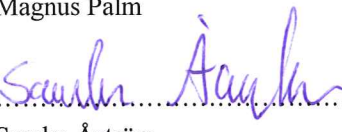

.....
Philip Johansson


.....
Roger Karlsson


.....
Per Winqvist


.....
Flemming Björnberg


.....
Magnus Palm


.....
Sandra Åström


.....
Jakob Olsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den


.....
Lars Johansson
Föreningsvald revisor
BoRevision

2015-05-18

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Lokföraren

Org nr 745000-0505

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lokföraren 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 Lokföraren för 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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.

Lund den 18 / 5 2015



Lars Johansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Till Revisorn i Brf Lokföraren

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Brf Lokföraren för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2014. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll, är inblandade som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 5:12a). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om föreningen är att betrakta som oäkta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.

Ort. *Lund* 2015-*05*-*15*

Brf Lokföraren

Jonas Håkansson
Jonas Håkansson
Styrelsens ordförande