

*Brf Brunnsviken*

# Årsredovisning

2014-01-01—2014-12-31



# Innehållsförteckning

<b>1 Förvaltningsberättelse .....</b>	<b>3</b>
<b>Verksamheten .....</b>	<b>3</b>
Föreningens ändamål .....	3
Grundfakta om föreningen .....	3
Styrelse, revisorer och valberedning .....	3
Arbetsgrupper .....	4
Fastigheter .....	5
Förvaltning .....	5
Besiktning och underhållsplan .....	5
<b>Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret .....</b>	<b>6</b>
Ekonomi och lån .....	6
Teknik och bygg .....	6
Trädgård och miljö .....	6
IT & TV och information .....	7
Säkerhet och trygghet .....	7
Arrangemang .....	7
<b>Medlemsinformation .....</b>	<b>7</b>
<b>Flerårsöversikt .....</b>	<b>8</b>
Nyckeltal .....	8
Föreningens lån .....	9
Ekonomisk strategi .....	9
Avskrivningar och avsättningar .....	10
Justerat resultat enligt äldre princip för underhållsfond .....	10
<b>Resultatdisposition .....</b>	<b>11</b>
<b>2 Resultaträkning .....</b>	<b>12</b>
<b>3 Balansräkning .....</b>	<b>13</b>
<b>4 Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer ...</b>	<b>15</b>
<b>5 Revisionsberättelse .....</b>	<b>23</b>
<b>6 Ordlista .....</b>	<b>24</b>

# Årsredovisning 2014

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brunnsviken i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2014.

## 1 Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### 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 1989-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-03 och nuvarande stadgar registrerades 2005-05-09 hos Bolagsverket. Föreningen är ett sk privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

#### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Lars-Åke Hansson	Ordförande
Björn Gardarsson	Vice ordförande
Elisabeth Johansson	Sekreterare
Gunilla Edgren-Nybom	Ledamot
Karin Lundberg	Ledamot
Magnus Backlund	Ledamot
Negusse Berhe	Suppleant
Christian Thunborg	Suppleant

Under verksamhetsåret har en ordinarie föreningsstämma (2014-05-08) och tio styrelse-sammanträden hållits.

Pröva nya medlemskap	Lars-Åke Hansson, Björn Gardarsson och Gunilla Edgren-Nybom
Studieansvarig	Elisabeth Johansson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseledamöterna två i förening.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Lars-Åke Hansson, Elisabeth Johansson, Karin Lundberg och Christian Thunborg.

Under räkenskapsåret har följande varit revisorer:

Lars Lindgren	Ordinarie revisor, utsedd av föreningen
Per Engzell	Ordinarie revisor, Engzells Revisionsbyrå AB
Elisabeth Sandström	Revisorssuppleant, utsedd av föreningen
Ragnar Santesson	Revisorssuppleant, Winthers Revisionsbyrå

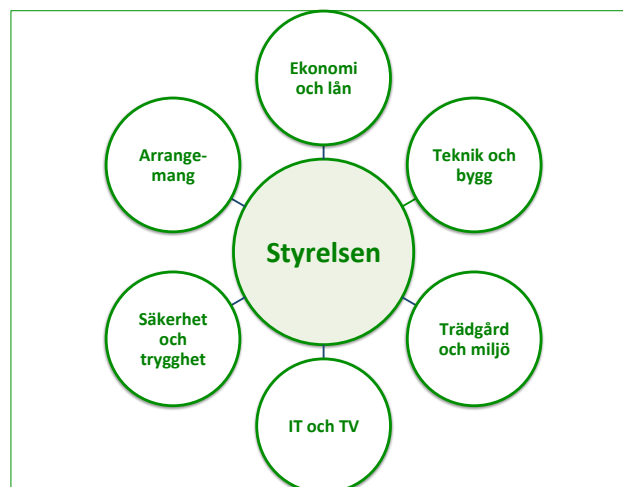
Valberedning har utgjorts av:

Johanna König	Sammanställande
Marika Ljungdahl	
Claes Jernaes	

## Arbetsgrupper

Inom föreningen finns följande arbetsgrupper som stöd åt styrelsens arbete:

Ekonomi och lån	<u>Lars-Åke Hansson</u> , Magnus Backlund och Fredrik Angelin.
Teknik och bygg	<u>Björn Gardarsson</u> , Arne Gustafson och Christian Thunborg.
Trädgård och miljö	<u>Karin Lundberg</u> , Elisabeth Johansson, Christina Jonasson, Elisabeth Hermansson-Zamani, Gunilla Hammér, Cecilia Mora, André Smolentzov, Karin Thorneman, Margareta Tokics och Anna-Carin Wahlberg.
IT och TV	<u>Christian Thunborg</u> , Jörg Ramb, Lars-Åke Hansson, Karin Lundberg och Rickard Linnander.
Säkerhet och trygghet	<u>Lars-Åke Hansson</u> , Gunilla Edgren-Nybom, Lotta Berglund, Anita Klintberg, Jörg Ramb och Lena Nitz.
Arrangemang	<u>Gunilla Edgren-Nybom</u> , Elisabeth Johansson, Anita Klintberg, Marika Ljungdahl, Elisabeth Sandström, Roland Dahlin och Per Olov Prim.



## Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Vetet 1 och Rågen 13 i Solna. På fastigheterna är uppfört 97 lägenheter i flerfamiljshus och radhus, samt 92 parkeringsplatser. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lägenheterna har en sammanlagd boyta på 9 382,5 kvm med följande fördelning:

23 st	2 rum och kök	62,5-69,5	kvm
43 st	3 rum och kök	70,5-90,5	kvm
25 st	4 rum och kök	100,0-140,0	kvm
6 st	5 rum och kök	113,0-162,5	kvm

Föreningen disponerar tills vidare en tvårumslägenhet som styrelselokal och gästlägenhet för föreningens medlemmar. Maria Kroon är lägenhetsvärd.

Fastighetsavgiften uppgår till 1 217 kr per bostadslägenhet.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1991.

Fastighetsförsäkringen som är tecknad i Moderna Försäkringar SAK AB gäller fullvärde. Försäkring mot ohyra ingår. I fastighetsförsäkring ingår även bostadsrättstillägg.

Taxeringsvärdet fördelar sig enligt följande:

	Byggnader	Mark	Totalt
2014	94 000 000	65 000 000	159 000 000

## Förvaltning

SBC Stockholm har under året biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning inklusive hantering av lägenhetsförteckning. Teknisk förvaltning har genomförts av Activa Service AB.

## Besiktning och underhållsplan

Stadseenlig besiktning av föreningens egendom företogs den 21 augusti 2014. Fastigheterna är i gott skick. Den långsiktiga underhållsplanen uppdaterades som resultat av besiktningen. Planen omfattar underhållsåtgärder i tidsperioden 2014 – 2028.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen organiserar sin verksamhet i olika arbetsgrupper som stöd åt styrelsen i såväl direkt genomförande som i utarbetande av beslutsunderlag inom respektive ämne.

### Ekonomi och lån

- Under våren utarbetade styrelsen en årsredovisning och i oktober tog styrelsen fram en budget för nästkommande år och en långtidsbudget för de därpå fem följande åren.
- Årsavgiften har varit oförändrad sedan år 2004. Avgiften uppgick under året i genomsnitt till 725 kr per kvm och år. Den 1 januari 2015 sänktes årsavgiften med ca tre procent. Skälen är föreningens stabila ekonomiska situation, de fortsatt låga räntorna och en långtidsbudget 2016-2020 som visar på en väldigt god prognos framöver för föreningen. De nya årsavgifterna är helt och hållet att baseras på andelstalen i föreningen.
- Resultatet under räkenskapsåret uppgick till 1 824 506 kr.
- Föreningens lån uppgår till 40 890 000 kr, vilket motsvarar 4 358 kr/kvm. Under 2014 har lånen amorterats med 2 681 000 kr, varav 1 773 000 kr utgör amorteringar utöver den planerade amorteringen på 908 000 kr.
- I december bereddes underlag för omsättningen av ett lån på 9 200 000 kr. Den 9 januari 2015 omsattes lånet till en ränta på 1,65% och fem års bindningstid.

### Teknik och bygg

- För att minska risken för översvämningar i källaren BA 49, spolats avloppsledningen från undercentralen till huvudledningen i området tre gånger per år.
- Ett flertal fönsterbleck har målats om liksom soprumsdörrarna och cykelförrådet mellan BA 119 och BA 125.
- En ny mangel har inköpts och monterats i tvättstugan i BA 175.
- Plankor, mellan makadamen närmast husen och jorden, har börjat ruttna och har bytts ut på platser där så skett.
- De balkongsidor som varit missfärgade av alger har tvättats rena.
- Underhållsavtal har träffats med Söderkyl AB angående utförande av årlig underhålls- genomgång av föreningens tvättmaskiner, centrifug, torktumlare, manglar och torkskåp.

### Trädgård och miljö

- I det fortsatta arbetet med att förbättra trädbeståndet har träd vid yttre parkeringen tagits bort och ersatts med träd med mindre krona. Orsak till trädbytet var att nedfall från de gamla träden orsakade skador på billack.
- Vid vårens buskbeskärardagen beskars ett stort antal buskar. Till vår hjälp hade vi en trädgårdsmästare från Två Smälänningar.
- Den stora björken och en lönn vid BA 175 har tagits ner. Rabatter vid husväggen har ersatt buskplanteringarna. Arbetet är en del av den förändring vid entrén som kommer att fortsätta.
- På vårens föreningsdag utfördes kompletteringsplantering i flera rabatter.
- På höstens föreningsdag rensades ogräs och planterades fler vårlökar. Soprummen och entréerna rengjordes.

## IT & TV och information

- De digitala lagringsplatserna för styrelsen och arbetsgrupperna har vidmakthållits.
- Bokningssidan på internet för föreningens lägenhet har förnyats.
- I juni delades boendehandboken ut till alla medlemmar.
- En förnyelse av föreningens hemsida påbörjade under hösten.

## Säkerhet och trygghet

- Ett systematiskt brandskyddsarbete har genomförts i samarbete med brandsäkerhetsföretaget Cupola.
- Föreningen har installerat fönsterlås på vissa gemensamma fönster och märkt upp alla föreningens värdefulla saker och maskiner med en särskild DNA-märkning.
- Alla medlemmar har erbjudits att förstärka såväl brandskydd som skydd mot inbrott.
- Nya parkeringstillstånd har delats ut till alla medlemmar.
- Grannsamverkansgruppen har haft kontinuerlig kontakt med närpolisen i Solna.

## Arrangemang

- ”Julgransplundringen” ägde rum söndagen den 9 februari då ljusslingorna på fontänen togs bort. Efteråt bjöds de medverkande på glögg och pepparkakor.
- En solig marsdag var det dags för buskbeskrning. Ett 20-tal personer deltog och efteråt bjöds på gulaschsoppa.
- Föreningsstämma hölls den 8 maj.
- Den 10 maj gick föreningsdagen av stapeln. Dagen började med städning. I år firade föreningen 25 år och då skulle vi slå på trumman tyckte vi. Trots regnet hade ett drygt 100-tal personer kommit till festen. Det bjöds på ponnyridning och fiskdamm för barnen. Temat för dagen var brandsäkerhet och föreningen hade anlitat personal som informerade och instruerade om vad man kan göra om brand skulle uppstå. Man kunde också köpa brandsläckare, brandfiltar mm. Dagen avslutades med att föreningen bjöd på en härlig vårbuffé uppdukad i ett tält i vår Fontänpark.
- Oktoberfest tillika föreningsdag hölls den 4 oktober. Drygt 100 personer ville vara med och städa och festa. Tältet kom väl till pass, då höstkylan senare på kvällen började göra sig kännbar. Oktoberfest är en tradition i vår förening som blivit mycket populär.
- För första gången ordnade arrangemangsgruppen en Vinylafton. Den hölls den 27 november. Det var grannmingel och i bakgrunden spelades gamla fina vinylskivor.
- 1:a advent genomförde vi den traditionella ceremonin med ljuständning. Cirkeln är sluten.

## Medlemsinformation

Under året har fem av 97 lägenheter överlåtits. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren.

## Flerårsöversikt

### Nyckeltal

Nyckeltal (kr per kvm)	2011	2012	2013	2014
Årsavgift	725	725	725	725
Lån	4 976	4 773	4 644	4 358
Elkostnad	24	25	25	22
Värmekostnad	74	84	78	74
Vattenkostnad	15	16	17	17
Avskrivning och avsättning	127	127	148	148

Energiförbrukning, beräknad som summan av fjärrvärme och gemensam elektricitet, under perioden 2002 – 2014 visas i nedanstående diagram. Både fjärrvärme och elektricitet har enheten MWh. Under 2014 var energiförbrukningen 954 MWh, dvs 102 kWh/kvm.

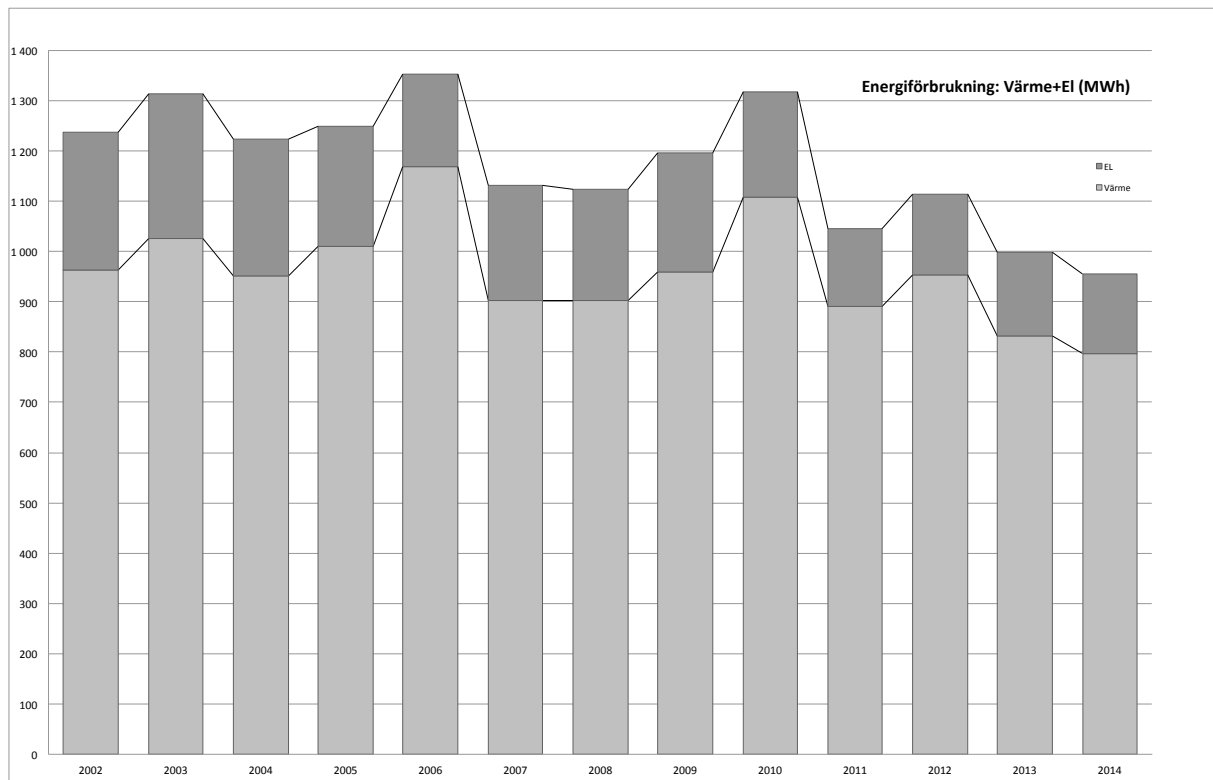


Diagram utvisande sammanlagt energiförbrukning av fjärrvärme (ljusgrå) och gemensam elektricitet (mörkgrå) under perioden 2002- 2014. Enhet: MWh.



## Föreningens lån

Föreningens fastigheter är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta	Ing. skuld 2014-01-01	Utg. skuld 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
A) SBAB	3,45%	9 200 000	9 200 000	2015-01-09
B) Swedbank	3,12%	9 000 000	9 000 000	2017-08-25
C) Swedbank	1,34%	6 400 000	4 700 000	3 mån rörlig
D) Swedbank	1,50%	10 600 000	10 300 000	3 mån rörlig
E) Swedbank	3,39%	5 500 000	5 500 000	2016-06-27
F) Swedbank	<u>3,43%</u>	<u>2 871 000</u>	<u>2 190 000</u>	2015-02-25
	<b>2,63%</b>	<b>43 571 000</b>	<b>40 890 000</b>	
Varav kortfristig del av långfristig skuld			908 000	
Varav redovisad som långfristig skuld			39 982 000	
Årets amortering			2 681 000	

Med den planerade årliga amorteringen på 908 000 kr är föreningen skuldfri år 2059. Lån med rörlig ränta (3 mån) uppgår till 37% av den totala lånesumman.

### Säkerhet

De ursprungliga lånen uppgick till sammanlagt 120 592 000 kr. Som säkerhet för lånen har pantförskrivits pantbrev på sammanlagt 85 267 000 kr.<sup>1</sup>

## Ekonomisk strategi

Styrelsen har under året vidhållit en ekonomisk strategi i sex punkter för föreningen:

1. Rörelselikviditeten skall vara balanserad, d v s över tiden skall utbetalningarna inte vara större än inbetalningarna.
2. Den årliga avskrivningen + avsättning till vår underhållsfond bör tillsammans uppgå till 1 % av våra byggnaders anskaffningsvärde.
3. Den årliga amorteringen på våra fastighetslån bör motsvara den årliga avskrivningen av vår fastighet.
4. Löptiderna på våra fastighetslån bör i genomsnitt vara minst 1/3 rörligt och minst 1/3 fast med varierande löptider.
5. Våra finansiella tillgångar (kassa- och bankmedel, obligationer och aktiefonder) bör minst täcka våra kortfristiga skulder + 2 års stadgeenlig avsättning till underhållsfonden.
6. Våra placeringar i aktiefonder bör ej överstiga 50 % av våra finansiella tillgångar.

<sup>1</sup> Datapantbrev om sammanlagt 35.325.000 kr förvaras i Ägararkivet, Lantmäteriverket för föreningens räkning.

## Avskrivningar och avsättningar

Enligt föreningens ekonomiska strategi §2 bör summan av avskrivning och avsättningen till underhållsfonden årligen uppgå till totalt 1% av våra byggnaders anskaffningsvärde (118 803 tkr), vilket innebär 1 188 tkr per år. Sedan 2005 har avskrivningen varit konstant 908 tkr per år och avsättningen 280 tkr per år.

Från 2013 uppgår taxeringsvärdet till 159 mnkr och enligt stadgarna bör avsättningen vara 0,3% av detta värde vilket innebär 477 tkr. Föreningen vidmakthåller sin linjära avskrivning på 908 tkr/år, vilket motsvarar 97 kr per kvm och år. Detta motsvarar en avskrivningstakt på 131 år. Byggnaderna är därmed helt avskrivna år 2131, dvs om 117 år.

	tkr	Procent av byggnadernas anskaffningsvärde
Avskrivning	908	0,76%
Avsättning	477	0,40%
Summa	1 385	1,16%

## Justerat resultat enligt äldre princip för underhållsfond

Från och med bokslutet för 2004 redovisas föreningens underhållsfond under bundet eget kapital. Verkställda underhållsåtgärder belastar årets resultat. Avsättning till och ianspråktagande av underhållsfond redovisas direkt över fritt eget kapital. Redovisningen försvårar resultatjämförelsen mellan åren då underhållsåtgärder normalt visar stora variationer mellan enskilda år.

Styrelsen har därför bibehållit principen att endast inräkna avsättning till underhållsfonden i de totala kostnaderna som skall täckas av föreningens intäkter. Syftet bakom principen är att eftersträva en jämn debitering för underhållsåtgärder. Nedan redovisas ett justerat resultat i enlighet med den gamla principen där endast avsättning till underhållsfond ingår som kostnad i resultaträkningen.

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat enligt resultaträkning	1 824 506	459 957
Ianspråktaget ur underhållsfond	135 938	1 146 051
Avsättning till underhållsfond	-477 000	-477 000
Justerat resultat enligt gammal princip	1 483 444	1 129 008

## Resultatdisposition

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

	2014	2013
Balanserat överskott/ansamlad förlust från 2013-12-31	13 327 269	12 198 261
Reservering till underhållsfond enligt stadgarna	-477 000	-477 000
Av underhållsfond ianspråkats enligt stadgarna	135 938	1 146 051
Balanserat överskott/ansamlad förlust per 2014-12-31	12 986 207	12 867 312
Årets överskott	1 824 506	459 957
Summa överskott	14 810 713	13 327 269

Styrelsen föreslår att överskottet, 14 810 713 kronor, balanseras i ny räkning.

## 2 Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	7 004 567	7 005 425
Övriga rörelseintäkter		46 500	62 474
		<b>7 051 067</b>	<b>7 067 899</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-1 037 543	-2 265 717
Driftskostnader	Not 3	-1 689 544	-1 581 150
Övriga externa kostnader	Not 4	-312 152	-249 834
Personalkostnader	Not 5	-118 468	-128 695
Avskrivningar	Not 6	-908 000	-1 036 570
		<b>-4 065 707</b>	<b>-5 261 966</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 985 360</b>	<b>1 805 933</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		41 270	40 661
Räntekostnader		-1 202 124	-1 386 637
		<b>-1 160 854</b>	<b>-1 345 976</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 824 506</b>	<b>459 957</b>

### 3 Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Bostadsrätt disponerad av föreningen	Not 7	138 385	138 385
		<u>138 385</u>	<u>138 385</u>
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 8	108 330 456	109 238 456
Fiberinstallation		0	0
		<u>108 330 456</u>	<u>109 238 456</u>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	0	18 000
Anslutningslån fjärrvärme		225 657	263 268
		<u>225 657</u>	<u>281 268</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>108 694 498</b>	<b>109 658 109</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
SBC klientmedel i SHB		1 189 878	0
Skattefordringar och övriga fordringar		13 105	11 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	100 128	70 066
		<u>1 303 111</u>	<u>81 187</u>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 11	17 163	0
		<u>17 163</u>	<u>0</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		520 041	509 405
SBC klientmedel i SHB		0	1 086 721
		<u>520 041</u>	<u>1 596 126</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 840 315</b>	<b>1 677 313</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>110 534 813</b>	<b>111 335 422</b>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

		2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 12		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		16 782 301	16 782 301
Kapitaltillskott		33 719 640	33 719 640
Fond för yttre underhåll	Not 13	<u>3 210 937</u>	<u>2 869 875</u>
		<b>53 712 878</b>	<b>53 371 816</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		12 986 207	12 867 312
Årets resultat		<u>1 824 506</u>	<u>459 957</u>
		<b>14 810 713</b>	<b>13 327 269</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>68 523 591</b>	<b>66 699 085</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>39 982 000</u>	<u>42 663 000</u>
		<b>39 982 000</b>	<b>42 663 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	908 000	908 000
Leverantörsskulder		161 700	284 945
Övriga kortfristiga skulder		57 063	3 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>902 459</u>	<u>776 881</u>
		<b>2 029 222</b>	<b>1 973 337</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>42 011 222</b>	<b>44 636 337</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>110 534 813</b>	<b>111 335 422</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar		120 592 000	120 592 000
Varav i eget förvar		0	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## 4 Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	131 år	131 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	2014	2013
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		
<b>Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter inkl värme	6 750 252	6 750 252
Hyror p-platser inkl elavgifter	254 315	255 173
	<b>7 004 567</b>	<b>7 005 425</b>

Not 2	2014	2013
-------	------	------

**FASTIGHETSKOSTNADER**

**Fastighetskostnader**

Fastighetsskötsel entreprenad	106 224	103 128
Fastighetsskötsel enligt beställning	39 722	43 626
Fastighetsskötsel trädgård entreprenad	221 925	216 326
Fastighetsskötsel trädgård beställning	132 126	384 611
Snöröjning och sandning	70 000	129 813
Städning entreprenad	39 747	36 861
Städning enligt beställning	0	16 101
Hissbesiktning	2 539	2 493
Trädgård (växter och matjord)	2 914	4 433
Serviceavtal (värmearläggning)	28 032	42 904
Förbrukningsmateriel (färg, torkrullar etc)	3 424	5 293
Gemensamma utrymmen (brandvarnare)	668	0
Trädgårdsförråd inredning	0	149
Systematiskt brandskyddsarbete	62 369	0
	<b>709 690</b>	<b>985 738</b>

**Reparationer**

Fastighet förbättringar (nya plåtdörrar)	0	26 846
Föreningslägenheten, måleriarbete	0	11 401
Tvättstuga	11 511	13 032
Säkerhetsdörr och reparation av karm	22 062	0
Lås	26 752	6 052
VVS (högtrycksspolning)	19 085	25 352
Värmearläggning/undercentral	11 000	0
Ventilation	1 938	2 803
Elinstallationer	0	1 748
Hiss	0	15 738
Huskropp utvändigt (skadedjur)	3 769	0
Tak	1 900	0
Balkonger/altaner måleri/plåtarbete	0	14 950
Mark/gård/utemiljö	68 856	0
Markanläggning (motorvärmearruttag)	5 739	3 943
Vattenskada källaren resp lägenhet	19 303	12 063
	<b>191 915</b>	<b>133 928</b>



	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad dörrar, postboxar, brytskydd	0	332 200
Föreningslägenheten, badrum och inredning	0	194 565
Tvättstuga, tvättmaskin, torktumlare, mangel	21 813	168 368
Entrétrapphus passersystem	0	280 324
Värmeanläggning expansionskärl	0	80 750
Huskropp utvändigt, målning av dörrar och förråd	57 125	0
Tak (rengöringsåtgärder)	0	89 844
Fönsterbleck målningsarbete	57 000	0
	<b>135 938</b>	<b>1 146 051</b>
<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>1 037 543</b>	<b>2 265 717</b>
<b>Not 3</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>		
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	210 808	237 840
Värme	694 590	730 847
Vatten	156 115	155 686
Sophämtning	46 499	46 499
Grovsopor och övriga sopor	197 919	30 558
	<b>1 305 931</b>	<b>1 201 430</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	97 780	94 577
Kabel-TV	70 008	69 997
Bredband	97 776	97 776
	<b>265 564</b>	<b>262 350</b>
<b>Fastighetsskatt/kommunal avgift</b>	<b>118 049</b>	<b>117 370</b>
<b>TOTALT DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>1 689 544</b>	<b>1 581 150</b>

<b>Not 4</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Kreditupplysning	1 469	2 588
Webbhotell, tele- och datakommunikation	13 314	5 267
Revisionsarvode extern revisor	23 125	23 250
Föreningskostnader	30 728	15 607
Styrelseomkostnader	11 952	11 632
Studieverksamhet	1 172	2 259
Föreningsverksamhet och hyra av tält	26 029	20 306
Förvaltningsarvode (ekonomisk förvaltning)	129 743	139 396
Arvode SBC juridik och övrigt	0	5 500
Inkassering avgift/hyra	600	0
Administration, tryckning och porto	15 499	8 896
Korttidsinventarier till föreningslägenheten	9 616	2 038
Konsultarvode för teknikstöd	33 925	0
Avgift till organisationer (SBC)	14 980	7 140
Reglering av parkeringshyra	0	955
Säkerhetsbesiktning SSF	0	3 125
Fuktmätning/besiktning	0	1 875
	<b>312 152</b>	<b>249 834</b>

<b>Not 5</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>PERSONALKOSTNADER</b>		

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har haft en deltidsanställd (lägenhetsvärd)

**Följande ersättningar har utgått:**

Styrelse, föreningsvald revisor och valberedning	84 272	92 253
Löner och arvoden	9 600	9 600
Arbetsgivaravgifter	24 596	26 842
	<b>118 468</b>	<b>128 695</b>

<b>Not 6</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnad	908 000	908 000
Fiberinstallation	0	128 570
	<b>908 000</b>	<b>1 036 570</b>

<b>Not 7</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Föreningens lägenhet	138 385	138 385
	<b>138 385</b>	<b>138 385</b>

Not 8	2014	2013
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	121 545 537	121 545 537
Årets anskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>121 545 537</b>	<b>121 545 537</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-12 307 081	-11 270 510
Årets avskrivningar enligt plan	-908 000	-1 036 570
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-13 215 081</b>	<b>-12 307 081</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>		
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 100 000	2 100 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde mark	65 000 000	65 000 000
	<b>159 000 000</b>	<b>159 000 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	159 000 000	159 000 000
	<b>159 000 000</b>	<b>159 000 000</b>

## Not 9

**LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Aktier	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
	2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31
3 600 st SBC	Omföring	Omföring	18 000

## Not 10

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsförsäkring	32 932	31 916
Kabel-TV	17 502	17 502
Bredband	8 148	8 148
Styrelsearvode	41 546	0
Upplupna intäkter hyra föreningslägenheten	0	12 500
	<b>100 128</b>	<b>70 066</b>

## Not 11

**KORTFRISTIGA  
PLACERINGAR**

	<b>Bokfört värde 2014-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2014-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2013-12-31</b>
3 600 st SBC (kurs 13 kr)	17 163	46 800	Omföring

## Not 12

<b>EGET KAPITAL</b>	<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	16 782 301			16 782 301
Kapitaltillskott	33 719 640			33 719 640
Fond för yttre underhåll (not 13)	3 210 937	341 062		2 869 875
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>53 712 878</b>			<b>53 371 816</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	12 986 207	-341 062	459 957	12 867 312
Årets resultat	1 824 506	1 824 506	-459 957	459 957
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>14 810 713</b>	<b>1 483 444</b>	<b>0</b>	<b>13 327 269</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>68 523 591</b>	<b>1 824 506</b>	<b>0</b>	<b>66 699 085</b>

## Not 13

**FOND FÖR YTTRE  
UNDERHÅLL**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Vid årets början	2 869 875	3 538 926
Reservering enligt stadgar	477 000	477 000
lansspråktagande enligt stadgar	-135 938	-1 146 051
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 210 937</b>	<b>2 869 875</b>

## Not 14

**SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2014-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
A) SBAB	3,45%	9 200 000	9 200 000	2015-01-09
B) Swedbank Hypotek	3,12%	9 000 000	9 000 000	2017-08-25
C) Swedbank Hypotek	1,34%	4 700 000	6 400 000	Rörlig 3-mån
D) Swedbank Hypotek	1,50%	10 300 000	10 600 000	Rörlig 3-mån
E) Swedbank Hypotek	3,39%	5 500 000	5 500 000	2016-06-27
F) Swedbank Hypotek	3,43%	2 190 000	2 871 000	2015-02-25
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>2,63%</b>	<b>40 890 000</b>	<b>43 571 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-908 000</b>	<b>-908 000</b>	
		<b>39 982 000</b>	<b>42 663 000</b>	
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till högst		36 350 000		

Not 15	2014-12-31	2013-12-31
<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTB INTÄKTER</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	9 290	0
Städning entreprenad	3 108	0
Revisionsarvode	23 125	23 125
Snöröjning	70 000	0
Låneräntor	97 318	95 420
Elkostnader	24 470	24 358
Fjärrvärme	94 082	76 235
Förutbetalda avgifter och hyror	581 066	557 743
	<b>902 459</b>	<b>776 881</b>

### Slutord

*Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.*

Solna den 19 mars 2015

Lars-Åke Hansson

Björn Gardarsson

Elisabeth Johansson

Gunilla Edgren-Nyblom

Karin Lundberg

Magnus Backlund

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2015

Per Engzell  
*Auktoriserad revisor*

Lars Lindgren  
*Föreningsvald revisor*

## 5 Revisionsberättelse

## 6 Ordlista

### Anläggningstillgångar

Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet. Fastigheter upptas till högst den ursprungliga anskaffningskostnaden. Uppskrivning av fastighetens värde tillåts endast i samband med utförda förbättringar. Underhålls- och reparationskostnader skall belasta resultaträkningen.

### Avskrivning

Genom avskrivning fördelas anskaffningskostnaderna för maskiner och inventarier över flera år. Normal avskrivningstid är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20%.

### Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut.

Den ena sidan av balansräkningen visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, inventarier, fastigheter m.m.).

Den andra sidan av balansräkningen visar finansieringen av tillgångarna indelat i skulder och eget kapital.

Finansiering kan ske antingen med lån (skulder) eller användande av det egna kapitalet. Skulderna visar alltså hur mycket föreningen har lånat och eget kapital hur mycket föreningen har skjutit till själv för att kunna anskaffa tillgångarna.

Tillgångar för stadigvarande bruk kallas anläggningstillgångar. Övriga redovisas som omsättningstillgångar.

### Föreningens underhållsfond

En tillräcklig underhållsfondering är ett viktigt instrument för att fördela kostnaderna för större reparationer på ett riktigt sätt över tiden och vidmakthålla fastigheternas goda standard.

Avsättningen korrigeras därför med hänsyn till kostnadsutveckling och planerat underhåll.

### Föreningsstämma

Föreningsstämman är det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Ordinarie stämma (årsmöte) hålls en gång årligen 6 månader efter bokslut. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs också styrelse och revisorer.

Extra stämma kan hållas när styrelsen anser någon fråga så viktig att medlemmarna bör besluta.

Som medlem i en bostadsrättsförening har Du möjlighet, genom att närvara på stämman att själv vara med och påverka Din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen. Utnyttja den möjligheten!

### Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten, kallas förvaltningsberättelse (verksamhetsberättelse, styrelseberättelse). Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning som i siffror visar verksamheten.

Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om fastigheterna, taxeringsvärden, försäkringar, förvaltning, antal anställda, utförda reparationer, fonder, ekonomi m.m.

### Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år.



### **Kostnader**

Kostnaderna kan delas upp i tre stora avsnitt: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader.

Räntebidrag är ett årligt bidrag från staten, som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för fastighetsfinansieringen.

Avskrivningar på byggnader görs antingen enligt avskrivningsplan eller motsvaras av under året gjorda amorteringar på fastighetens lån samt eventuellt avskrivning på tidigare gjorda investeringar.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid.

God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder brukar man anse att likviditeten är god.

Hur mycket pengar har vi? Hur är föreningens likviditet? De disponibla medlen finns i balansräkningen upptagna under omsättningstillgångarna och de skulder, som det kan bli aktuellt att betala med kort varsel, finns upptagna under kortfristiga skulder. Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder är lika med likviditeten, det man också kallar eget obundet kapital.

### **Långfristiga skulder**

Sådana skulder som föreningen skall betala först efter ett eller flera år. Vanligtvis sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Omsättningstillgångar**

Den viktigaste delen av omsättningstillgångarna är den som kallas likvida medel, alltså sådana tillgångar som snabbt kan omvandlas till kontanter.

### **Resultaträkning**

Resultaträkningen visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme-, vatten- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som inte motsvaras av utbetalningar under året, t.ex. avskrivningar på inventarier eller avsättningar till fonder. Om kostnaderna är större än intäkterna blir årsresultatet ett underskott som kan täckas genom att vi använder fonderade medel, dvs. reservfond, dispositionsfond eller balanserat överskott eller också balanseras dvs överförs till det följande året. Är intäkterna större än kostnaderna avsätts detta överskott enligt föreningsstämmans beslut.

### **Revisionsberättelse**

Revisorerna skall verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

De skall avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott.

### **Styrelse – Förvaltning**

Av praktiska skäl är det omöjligt för medlemmarna att avgöra varje liten delfråga i föreningsarbetet. En förening behöver någon som handlar på dess vägnar. Vi väljer därför en styrelse som sköter förvaltningen.

Protokoll från styrelsesammanträde är inte offentliga, varför medlem eller utomstående inte har rätt att utan styrelsens medgivande ta del av styrelseprotokoll. Däremot är stämmoprotokoll offentliga.

Styrelsen kan utse en vicevärd, som handlägger de löpande arbetsuppgifterna. Vicevärden behöver inte vara styrelseledamot eller medlem i föreningen.

### **Ställda panter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, vanligtvis fastighetsinteckningar, som lämnats för erhållna lån.

### **Värdeminskning fastighet**

Avskrivningen av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande måste ske.

Som plan för avskrivningen används amorteringsplanen för föreningens lån för fastighetsfinansieringen (årets avskrivning = årets amortering). I balansräkningen visas den totala avskrivning som gjorts sedan föreningens start.

### **Årsavgifter och hyror**

Bostadsrättshavarnas årsavgifter fastställs av styrelsen och skall tillsammans motsvara den del av föreningens utgifter för räntor, amorteringar, fastighetens drift och avsättning till fonder, som inte täcks på annat sätt.

Hyror för föreningens utrymmen upplåtna i annan form än med bostadsrätt regleras i individuella avtal mellan föreningen och hyresgästen.

### **Årsredovisning**

Detta är den redovisning styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.



