

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vasaborgen

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2020.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, beläget på tomten nr 2 i kvarteret Degeln inom Matteus församling i Stockholm kommun, upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1934-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Annika Berglund	Ledamot	Avböjer omval
Sam Okret	Ledamot	Avböjer omval
Anders Oscarsson	Ledamot	Från november 2015
Björn Samuelsson	Ledamot	Till november 2015
Urban Smedman	Ledamot	
Frida Dahlgren	Suppleant	
Caj Hofberg	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Annika Berglund och Sam Okret.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ronald Eriksson
Nils Eric Bergström

Ordinarie Intern
Ordinarie Intern

Valberedning

Jessica Klinc
Emmy Lennevald

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-14.

Extra föreningsstämma hölls 2015-05-25. Stämman hölls med anledning av nya stadgar samt val av ny styrelse för 2015-16 (då inget förslag presenterats av dåvarande valberedning på ordinarie stämma)..

Extra föreningsstämma hölls 2015-11-08. Extrastämma hölls för inval av ny medlem till styrelsen då en person lämnat densamma.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Degeln 2	1938	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 1 flerbostadshus.

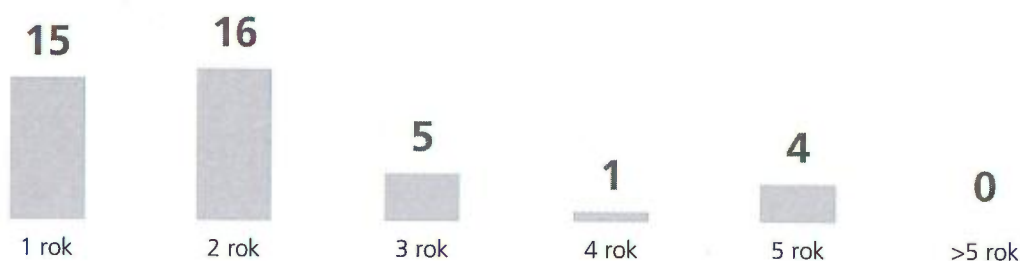
Värdeåret är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 401 m², varav 2 905 m² utgör lägenhetsyta och 496 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	147 m ²	2021-01-31
Apotek	340 m ²	2016-12-31
Förrådslokal	25 m ²	2016-12-31
Basstation för telefoni	8 m ²	2017-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2020.

Underhållsplanen uppdaterades 2015 via ÅF med avseende på tak, fasad och balkonger mot Torsgatan.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Uppgradering bredband	2014 - 2015	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Trapphus	2015-16	Ommålning och byte av armatur.
Stuprännor	2016	Utbyte av stuprännor där behov föreligger.
Takstegar	2016	Montage av takstegar samt handledare för säkrare takarbete t.ex. sotning och skottning. Detta är också ett myndighetskrav.
Stenbeläggning innergård	2016	Åtgärdas då trädrötter har tryckt upp stenbeläggning.
Portar/fasad Karlbergsvägen	2016	Portar mot Karlbergsvägen byts ut mot ekportar och tvåglasfönster sätts in i restauranglokal. Port mot Torsgatan putsas.
Fasadrenovering	2016	Punktrenovering. Samtliga fasader är i gott skick och bör status besiktigas igen inom 5-8 år, 2020 - 2023.
Takrenovering	2016	Punktrenovering. Taket bör i sin helhet renoveras inom 5-15 år, 2020-2030.
Hissar	2020	Föreningen har haft ett stort antal problem med hissarna. Om problemen fortsätter så kommer renovering att tidigareläggas.
Balkonger mot Torsgatan	Senast 2017	ÅF rekommendation, då det annars finns risk att delar lossnar.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	FSS Fastighetsservice AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Styrelsen för Brf Vasaborgen har som mål att underhålla och förvalta fastigheten så att den håller en hög standard, är attraktiv och ständigt ökar i värde.

Medlemmarna ska trivas och vara stolta över sitt boende. Samtidigt ska de känna sig trygga och vara angelägna om att bidra till god ordning i gemensamhetsutrymmen och på innergården. Besökande vänner och familj ska tycka att det är trivsamt att komma in i fastigheten.

Löpande utgifter ska balanseras med avgifter från medlemmarna och hyror för lokalerna. Vid sidan av detta måste föreningen också säkerställa en buffert i händelse av förutsatta händelser och/eller för planerade renoveringar.

Vidare är ambitionen att föreningen så långt det är möjligt ska vara självfinansierande och hålla en låg lånenivå, eller om möjligt vara helt skuldfri, vilket också gör bostadsrätterna mer attraktiva.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	1 934 259	1 893 097
Finansiella intäkter	2 247	2 202
Minskning kortfristiga fordringar	6 184	74 393
Medlemsinsatser	0	4 112 497
Balkongfond	7 084	13 537
Ökning av kortfristiga skulder	20 458	277 929
	1 970 233	6 373 656

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 522 508	1 857 085
Finansiella kostnader	9 041	61 046
Minskning av långfristiga skulder	0	1 704 455
	1 531 549	3 622 586

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

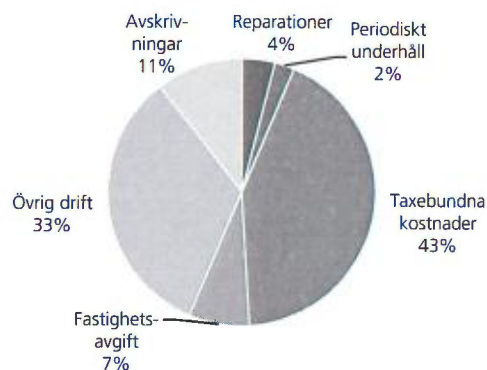
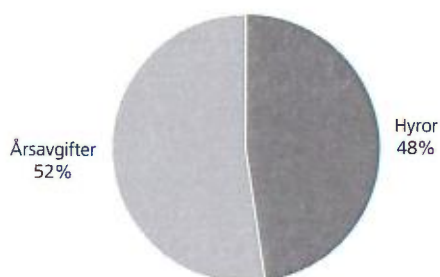
3 476 325 **3 037 641**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

438 684 **2 751 070**

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden. Styrelsen har också hållit ett icke protokollfört möte i maj 2015 med enda syfte att förbereda extrastämma. Åtta av de protokollförda mötena har hållits med sittande styrelse. Vid stora merparten av mötena har samtliga styrelseledamöter och suppleanter varit närvarande. Internrevisorerna har varit närvarande vid alla ordinarie möten utom ett under genomgången av ekonomin.

Vid sidan av ordinarie föreningsstämma har två extrastämmor hållits: ett den 25 maj för att välja ny styrelse samt fastlägga nya stadgar och ett den 8 november för att välja in Anders Oscarsson som ny styrelsemedlem då Björn Samuelsson lämnade. Styrelsen har en önskan om att ha fem ordinarie ledamöter och två suppleanter för ökad kompetens samt för att kunna belysa frågor från många olika vinklar.

Nya stadgar för Brf Vasaborgen antogs vid två på varandra följande föreningsstämmor, först vid ordinarie föreningsstämman den 14 april 2015 och därefter vid extrastämma den 25 maj 2015. De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 27 augusti 2015. Stadgarna uppdaterades på grund av genomförda lagändringar och föreslogs av SBC:s jurist Elin Siwers. Stadgarna innebär också att föreningar har möjlighet att ta ut avgift för andrahandsupplåtelse efter beslut av styrelsen. Styrelsen beslöt att de som ansöker om andrahandsuthyrning från fjärde kvartalet 2015 påförs sådan avgift.

Brf Vasaborgen levererade ett positivt resultat på 225 tusen kronor under 2015. Överskottet och den stora förändringen av i resultat sedan 2014 kan förklaras av avgiftstillskott för den sålda bostadsrätten på Karlbergsvägen 43A, en mild vinter samt att föreningen inte råkat ut för oförutsedda kostnader. Dessutom har föreningen senarelagt visst renoveringsarbete. Lån på 588 060 kronor hos Handelsbanken kvarstod vid årsskiftet men det är styrelsens avsikt att bli skuldfri under 2016.

Avgifterna för medlemmarna har varit oförändrade under året. Ambitionen är att alltid ha avgifter anpassade till den verkliga kostnadsnivån för föreningen.

Under året har den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckning hanterats av SBC. Den transparens som SBC erbjuder via sin portal ger styrelsen möjlighet att löpande följa upp den ekonomiska utvecklingen. Den tekniska förvaltningen hanteras av FSS, Fastighetsservice AB.

Styrelsen har under året beviljat fyra andrahandsuthyrningar; A. Habtom, N. Wimmerstedt, J. Andersson, D. Widen. Sedan tidigare har S. Okret beviljats rätt att hyra ut i andra hand.

Uppföljning av den OVK analys som genomfördes under 2013 fortsatte under 2015. Det är fortfarande tre bostadsrätter som aldrig har besiktigats. Dessutom kvarstår kontroller av de bostadsrätter som fick i uppdrag att utföra åtgärder.

You Yi Photoelectricity Sweden AB, Peony 2, aviserade under hösten att de ville sälja/avveckla verksamheten och arbetade aktivt för att hitta nya hyresgäster till lokalen. Styrelsen ställde sig positiv till detta under förutsättning att lokalen vid frånträdet hade en godkänd OVK.

Styrelsen tecknade under 2015 ett nytt avtal med Schindler avseende hissunderhåll. Avtalet ersätter ett från 1963.

Under hösten 2015 kontrakterades ÅF - Ångpanneföreningen - för att genomföra statusbesiktning på fastighetens fasad och tak. Beroende på resultat skulle föreningen också ge ÅF i uppdrag att ta in och utvärdera offerterna för att genomföra renoveringsarbetet. ÅF bedömde att både tak och fasad är i gott skick och rekommenderade punktinsatser istället för totalrenovering. ÅF:s konsulter rekommenderade föreningen att låta FSS hantera punktrevisionerna då fullständig reparation tidigast behöver utföras 2020. Dock måste balkongerna mot Torsgatan repareras senast 2017.

In underhållsplanen ingick renovering av trapphusen vilka var mycket slitna och offertförfrågan gjordes till tre olika målningssentreprenörer. Styrelsen vill rikta ett speciellt tack till Jason Rånäs som hjälpte till att utvärdera offerterna.

I december erbjöd föreningen samtliga medlemmar nya brandvarnare. Aktiviteten hade till syfte både att öka medvetandet om brandrisk och att ha ett bra varningssystem om det värsta skulle inträffa. Tre medlemmar har som ett resultat erhållit brandvarnare.

Under året gjordes en plan för att gå igenom cyklarna i huset och se vilka som har en ägare eller inte. Planen kommer att implementeras under 2016 i syfte att rensa ut cyklar utan ägare.

Händelser efter året

I januari 2016 tecknade föreningen hyresavtal med Melon AB avseende restauranglokal mot Karlbergsvägen. Delägare i bolaget är Jonas Findell, Annika Santunione, och Daniel Liolios (Annika och Jonas driver Kaffeverket på Sankt Eriksgatan. Daniel är delägare i Mäster Anders på Kungsholmen.) Melon AB kommer att ansöka om tillstånd för uteservering och alkoholservice. I hyresavtalet ingår, förutom den lokal som You Yi Photoelectricity Sweden AB hyrde, även det tidigare soprummet på Karlbergsvägen 43 B. Föreningens kontrakterade städfirma kommer precis som tidigare att kunna nyttja vatten och avlopp i detta utrymme.

Innan avtalet tecknades med Melon AB genomfördes en hyresbedömning av Densia AB för att säkerställa en korrekt och aktuell hyresnivå. Detta innebär att föreningen nu tillämpar en marknadsmässig hyra. SBC:s jurist Stefan Lindberg var behjälplig vid upprättande av hyresavtalet som löper på fem år med förlängning på tre år. Föreningen har i samband med avtalet förbundit sig att ge de nya hyresgästerna hyresfritt under renoveringen av lokalen, februari – april 2016, samt att bidra till renovering av fasad/fönster/portar mot Karlbergsvägen. T.ex. ska englasfönster bytas ut för bättre värmeekonomi. Under fem år kommer föreningen även erbjuda yta i källaren för personalen. Melon AB kommer å sin sida att totalrenovera lokalen inklusive ljudisolering av innertaket.

I underhållsplanen ingår renovering av trapphus. Färgen flagar på många ställen och missfärgningar finns. Målerifirma Timblads vann upphandlingen och renoveringen påbörjades i februari 2016. All armatur kommer att bytas ut och portar mot gatorna att bytas ut. Byte av portar sker efter sommaren 2016 då leveranstid på ekportar är lång. Bytet av portar är både en säkerhetsaspekt och en försköning. Porten mot Torsgatan kommer att putsas upp så att den vackra kopparplåten återfår sin glans.

Punktrenovering av tak och fasad kommer att genomföras under 2016 och föreningens tekniske förvaltare FSS är ombedd att lämna offert för att utföra arbetet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66 st
Tillkommande medlemmar: 10 st
Avgående medlemmar: 10 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	346	338	279
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 842	1 844	1 842
Lån/m ² bostadsrättsyta	202	202	789
Elkostnad/m ² totalyta	36	45	30
Värmekostnad/m ² totalyta	152	118	164
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	12	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	3	18	11
Soliditet (%)	81	81	31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	225	-203	-358
Nettoomsättning (tkr)	1 920	1 890	1 750

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 905 m² bostäder och 496 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	225 270
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 290 978
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-198 000
summa balanserat resultat	-3 263 709

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

40 402
-3 223 307

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	1 920 199	1 890 356
Övriga rörelseintäkter	Not 2	14 060	2 741
Summa rörelseintäkter		1 934 259	1 893 097
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 278 870	-1 510 926
Övriga externa kostnader	Not 4	-164 565	-258 634
Personalkostnader	Not 5	-79 073	-87 525
Avskrivningar	Not 6	-179 688	-179 688
Summa rörelsekostnader		-1 702 196	-2 036 773
RÖRELSERESULTAT		232 064	-143 676
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 247	2 202
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 041	-61 046
Summa finansiella poster		-6 794	-58 844
ÅRETS RESULTAT		225 270	-202 520

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	2 978 218	3 138 120
Maskiner och inventarier	Not 8	33 233	53 019
Summa materiella anläggningstillgångar		3 011 451	3 191 139
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	2 800	2 800
		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 014 251	3 193 939
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 886
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	3 605 997	3 168 611
Summa kortfristiga fordringar		3 605 997	3 170 497
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	3 000
Summa kassa och bank		0	3 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 605 997	3 173 497
SUMMA TILLGÅNGAR		6 620 248	6 367 436

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 453 671	7 453 671
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 133 477	1 064 857
Balkongfond		64 245	57 160
Summa bundet eget kapital		8 651 392	8 575 688
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 488 978	-3 217 838
Årets resultat		225 270	-202 520
Summa fritt eget kapital		-3 263 708	-3 420 358
SUMMA EGET KAPITAL		5 387 684	5 155 330
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	588 060	588 060
Summa långfristiga skulder		588 060	588 060
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		208 152	308 731
Övriga skulder		154 314	113 828
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	282 038	201 487
Summa kortfristiga skulder		644 504	624 046
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 620 248	6 367 436
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	7 450 000	7 450 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Värmeanläggning	5 år	5 år
Tak	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 006 533	981 032
	Hyror lokaler momspliktiga	899 290	847 862
	Hyror lokaler	14 336	66 975
	Elintäkter	0	900
	Övriga debiterade avgifter	0	-6 453
	Öresutjämning	40	40
		1 920 199	1 890 356
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Återbäring Allframtid	13 500	0
	Övriga intäkter	560	2 741
		14 060	2 741

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	39 793	21 805
	Fastighetsskötsel beställning	39 393	19 242
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 748	462
	Snöröjning/sandning	19 869	17 536
	Städning entreprenad	61 162	48 376
	Städning enligt beställning	0	729
	Hissbesiktning	7 464	7 527
	Gemensamma utrymmen	0	1 385
	Gård	1 773	111
	Serviceavtal	19 882	55 943
	Förbrukningsmateriel	15 772	9 873
	Teleport/hissanläggning	0	892
	Störningsjour och larm	5 814	0
		221 670	183 881
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	3 857	32 079
	Brf Lägenheter	0	231
	Lokaler	0	1 440
	Gemensamma utrymmen	826	0
	Tvättstuga	5 672	7 840
	Entré/trapphus	0	20 034
	Lås	3 727	17 201
	VVS	14 466	4 139
	Ventilation	0	850
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 804
	Hiss	22 439	53 026
	Skador/klotter/skadegörelse	15 691	77 625
	Vattenskada	0	64 200
		66 680	280 469
Periodiskt underhåll			
	Tvättstuga	28 852	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	11 550	129 380
		40 402	129 380
Taxebundna kostnader			
	El	123 576	152 986
	Värme	516 632	399 634
	Vatten	51 406	40 527
	Sophämtning/renhållning	34 874	34 624
		726 488	627 772
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	62 203	119 077
	Kabel-TV	36 854	46 840
		99 057	165 917
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	124 573	123 507
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 278 870	1 510 926

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	2 100	588
	Tele- och datakommunikation	3 572	4 310
	Juridiska åtgärder	17 648	19 132
	Inkassering avgift/hyra	4 100	4 783
	Övriga förluster	3 000	0
	Föreningskostnader	1 033	0
	Förvaltningsarvode	71 963	55 177
	Administration	11 558	12 130
	Konsultarvode	49 590	162 514
		164 565	258 634

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	66 744	66 600
	Sociala kostnader	12 329	20 925
		79 073	87 525

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	3 381	3 381
	Förbättringar	156 521	156 521
	Maskiner	5 837	5 837
	Inventarier	13 949	13 949
		179 688	179 688

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 466 444	3 466 444
	Utgående anskaffningsvärde	3 466 444	3 466 444
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-328 324	-168 422
	Årets avskrivningar enligt plan	-159 902	-159 902
	Utgående avskrivning enligt plan	-488 226	-328 324
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 978 218	3 138 120
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	793 800	793 800
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 461 000	31 461 000
	Taxeringsvärde mark	40 900 000	40 900 000
		72 361 000	72 361 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	65 000 000	65 000 000
	Lokaler	7 361 000	7 361 000
		72 361 000	72 361 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	98 931	98 931
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	98 931	98 931
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-45 912	-26 126
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 786	-19 786
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-65 698	-45 912
	Redovisat restvärde vid årets slut	33 233	53 019
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	70 281	70 917
	Skattefordran	59 391	60 457
	Klientmedel hos SBC	3 476 325	3 034 641
	Inkasso	0	2 596
		3 605 997	3 168 611
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	576 132	0	0	576 132
Upplåtelseavgifter	6 877 539	0	0	6 877 539
Fond för yttre underhåll	1 133 477	198 000	-129 380	1 064 857
Balkongfond	64 245	7 085	0	57 160
S:a bundet eget kapital	8 651 392	205 085	-129 380	8 575 688
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 488 978	-198 000	-73 140	-3 217 838
Årets resultat	225 270	225 270	202 520	-202 520
S:a ansamlad förlust	-3 263 708	27 270	129 380	-3 420 358
S:a eget kapital	5 387 684	232 355	0	5 155 330

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	1 064 857	591 500
Reservering enligt stadgar	198 000	473 357
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-129 380	0
Vid årets slut	1 133 477	1 064 857

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,410 %	588 060	588 060	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		588 060	588 060	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		588 060	588 060	

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Arvoden	0	66 600
	Sociala avgifter	0	20 925
	Förutbetalda avgifter och hyror	282 037	113 962
		282 037	201 487

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 23 / 3 2016



Annika Berglund
Ledamot



Sam Okret
Ledamot

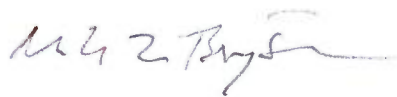


Anders Oscarsson
Ledamot



Urban Smedman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2016



Nils Eric Bergström
Intern revisor



Ronald Eriksson
Intern revisor