

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Smyrna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Medel reserveras årligen till planerade underhåll enligt den likviditetsbudget som styrelsen har tagit fram.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-02-18 och nuvarande stadgar registrerades 1993-06-17 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gemensamhetsanläggning Smyrna 2 och 5. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar mark och garage.

##### Styrelsen

Carl Rikard Sundelius	Ordförande	
Xhara Maria Eva Myrsten Muste	Vice ordförande	
Klas Göran Weidstam	Ledamot	Slutat per 2014-12-23
Per Anders Bertil Öhnfeldt	Ledamot	
Stephan Thomas Nils Wallentin	Suppleant	
Heresh Zaremand	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Mariette Leopoldson	Ordinarie Extern	Grant Thornton AB 
---------------------	------------------	---

#### Valberedning

Anny Bergström  
Gunnilla Jalmarsson  
Arne Skeppstedt

Samman kallande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-19.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Smyrna 5	1993	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Nuvarande tomtsrättsavtal löper t o m 2021. Omförhandling skall påbörjas 18 månader innan avtalets utgång. Tomtytans storlek är 2800 m<sup>2</sup>

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning görs med värmepumpar drivna med frånluftsvärme som får understöd av fjärrvärme under årets kallaste period.

#### Byggnadsår och ytor

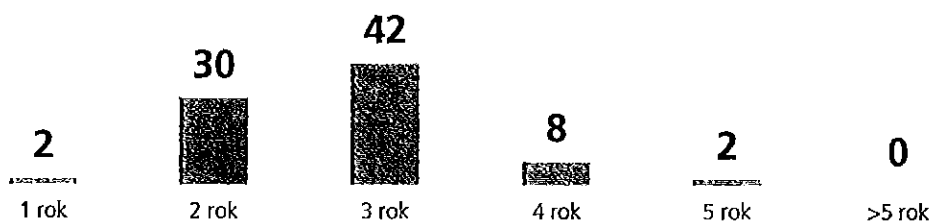
Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 240 m<sup>2</sup>, varav 7 240 m<sup>2</sup> utgör bostadsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal Tvättstuga	utan avgift för medlemmar

#### Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras: ml

Utfört underhåll	År	Kommentar
Kylmediebyte	2014	Byte av kylmedie i värmepannor
Stamspolning	2014	Spolning av fastighetens stammar
Utbyte av entrélampor	2014	Utomhuslamporna i entréerna byttes ut
Övrigt	1993	Nybyggt
Rörstambyte	1993	
Elstambyte	1993	

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel TV	ComHem, Fastighetens Stjän-nät
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Wahlings installationservices AB
Trappstädning	Städpoolen
Elnät	Fortum AB
Fjärrvärme	Fortum AB
Elhandel	Mälarenegri
Trädgårdsskötsel	Två smålänningar AB
Hisservice	Deve Schindler AB
Revisión	Grant Thornton AB
Telefoni	Telia AB

#### Övrig information

En ny generation styrelsemedlemmar med hög ambitionsnivå siktar på att öka "vi" känslan i föreningen genom ökad dialog och delaktighet hos föreningsmedlemmarna. Det finns mycket potential i Brf Smyrna och det ska vi värna om.


Som ett led i det kommer föreningens hemsida [www.brfsmyrna.se](http://www.brfsmyrna.se) få ett lyft under 2015 i syfte att förbättra informationsflöde, skapa mer tydlighet och bli mer användarvänlig både för medlemmar och fastighetsmäklare.

Ambitionen är att ha en väl underhållen fastighet med modern funktion och effektiv infrastruktur.

#### Föreningens ekonomi

Styrelsen har under 2014 löpande gått igenom föreningens fasta och rörliga kostnader och identifierat flera områden där direkta förbättringar kan genomföras.

Några exempel är

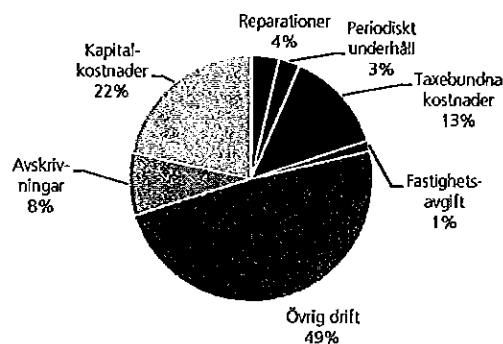
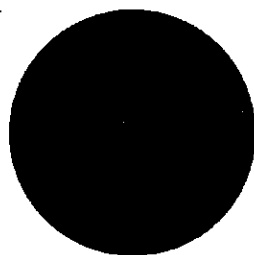
- 1) Två av föreningens lån hos SEB har förhandlats om till fördelaktiga räntesatser, detta kommer att sänka föreningens ränteutgifter väsentligt under 2014/2015
- 2) Omförhandling av föreningens elhandelsavtal kommer att medföra minskade kostnader under 2014/2015
- 3) Genom införande av elektronisk hantering och webattest säkerställs dualitet och spårbarhet i all fakturahantering. Det minskar även manuellt arbete och ökar kontrollen över onödiga utgifter.
- 4) En långsiktig underhållsplan (20 år) är under framtågande som kopplar till en flerårig likviditetsbudget. Syftet är att skapa stabilitet och långsiktighet i föreningens underhållskostnader över tid. Det säkerställer även att erforderliga underhållsåtgärder genomförs. 

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
<b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 756 611</b>	<b>1 455 639</b>
<b>PENGAR IN</b>		
Rörelsens intäkter	7 143 412	7 014 039
Finansiella intäkter	43 570	42 501
Minskning långa fordringar	48 871	49 349
Minskning korta fordringar	391 347	103 818
Ökning av korta skulder	11 805	0
	<b>7 639 004</b>	<b>7 209 706</b>
<b>PENGAR UT</b>		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	5 021 001	4 669 682
Finansiella kostnader	1 556 966	1 669 627
Minskning av föreningens lån	475 000	500 000
Minskning av korta skulder	0	69 425
	<b>7 052 967</b>	<b>6 908 734</b>
<b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 342 649</b>	<b>1 756 611</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>	<b>586 037</b>	<b>300 972</b>

I kassan ingår föreningens klientmedel

#### Fördelning av intäkter och kostnader

Årsavgifter  
100%



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

##### Händelser under året

Följande har skett under verksamhetsåret 2014

1) En ny ekonomisk förvaltare av gemensamhetsanläggningen har anlitats, detta efter att AFA Fastigheter ensidigt sagt upp avtalet med den tidigare förvaltaren Savills. Efter ett antal överläggningar och sammanträden har Adamsbergs Fastighetsförvaltning valts som ny ekonomisk förvaltare för gemensamhetsanläggningen. *ml*

- 2) Styrelsen har tagit fram och antagit styrdokument som beskriver styrelsens arbetsordning och förhållningsregler för hur styrelsearbetet skall genomföras.
- 3) Styrelsen har tagit fram och antagit regler för Inköp och attestering där bla dualitet införts för attestgång och inköpsrutiner.
- 3) Föreningens avtal med olika leverantörer har gått igenom, avtalsregister har sammanställts och där det har varit möjligt har avtalen förhandlats om. Detta är ett arbete som numera utförs löpande och följs upp på styrelsens möten.
- 4) Styrelsen har gått igenom föreningens utgifter och där det har varit möjligt avvecklat "onödiga" kostnader och utgifter.
- 5) Kylmedium i fastighetens värmeanläggning har bytts ut så att anläggningen klarar av de nya miljöföreskrifterna.
- 6) De trasiga utomhuslamporna i entréerna har bytts ut under hösten.
- 7) Stampsplning har utförts i fastigheten.
- 8) Vattenläckage upptäcktes i trappuppgång 42E, vattenläckaget påverkade gavellägenheter på våningsplan 1-4. Läckaget hittades och åtgärdades, rivning och torkning har påbörjats. Återställande av lägenheterna kommer att göras under våren 2015.
- 9) Styrelsens sittande ordförande och ledamot i över 20 år valde att lämna sitt uppdrag i styrelsen per 23 december 2015.

#### Händelser efter året

- 1) Återställande av vattenskadade lägenheter i 42E har påbörjats och väntas vara klara under våren 2015.
- 2) Styrelsen fortsätter sitt arbete med fokus på genomlysning av avtal och föreningens utgifter genom det nya arbetssättet.
- 3) Medlemsträff har planerats till 3 mars 2015, som återkoppling från medlemsträffen i september 2014 och för att stämma av prioriterade åtgärder och önskemål framåt.
- 4) En lågsiktig underhållsplan för fastigheten kommer att arbetas fram under våren 2015.
- 5) Möjligheterna till att ansluta fastigheten till fibernät för internet, telefoni och TV undersöks.
- 6) Värmeanläggningen och fastighetens styr- och reglersystem är föråldrade och behöver bytas ut, styrelsen kommer att ombesörja detta under 2015/2016
- 7) En utredning i syfte att möjliggöra frivilligt kapitaltillskott för föreningens medlemmar har tidigare genomförts. Ambitionen har varit att ta fram ett beslutsunderlag att presentera men styrelsen har valt att fokusera på genomlysning av avtal och föreningens utgifter (punkt 2 ovan), då bedömningen gjorts att det får mer omedelbar effekt och nytta på föreningens ekonomi och styrning. På lång sikt är ambitionen att ta upp detta igen prioriterat mot nytta för bostadsrättsföreningen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 84 st  
Överlåtelse under året: 11 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 118  
Förändring från föregående år: -6 (124) ml

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	983	930	877	743
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 945	8 011	8 080	8 149
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	44	46	47	65
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	52	70	73	57
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	19	19	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	215	231	263	253
Soliditet (%)	44	44	44	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	23	132	-609	-528
Nettoomsättning (tkr)	7 143	6 962	6 381	5 410

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 7 240 m<sup>2</sup> bostäder.

## Resultatdisposition

Till föreningsstammans förfogande står följande medel:

årets resultat	23 307
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 817 500
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>-1 994 193</b>

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

201 948  
**-1 792 245**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	7 142 893	6 762 286
Övriga rörelseintäkter	Not 2	519	251 753
		<b>7 143 412</b>	<b>7 014 039</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-930 030	-957 170
Driftkostnader	Not 4	-3 633 031	-3 241 910
Övriga externa kostnader	Not 5	-946 234	-358 938
Personalkostnader	Not 6	-111 707	-111 665
Avskrivningar	Not 7	-585 708	-585 708
		<b>-5 606 709</b>	<b>-5 255 390</b>
		<b>1 536 703</b>	<b>1 758 649</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		43 570	42 501
Räntekostnader		-1 556 966	-1 669 627
		<b>-1 513 396</b>	<b>-1 627 126</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>23 307</b>	<b>131 523</b> ml

## Balansräkning

	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader Not 8	102 470 171	103 055 879
	<b>102 470 171</b>	<b>103 055 879</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Fordringar hos intresseföretag Not 9	3 500	3 500
Andra långfristiga fordringar	572 796	621 667
	<b>576 296</b>	<b>625 167</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>103 046 467</b>	<b>103 681 045</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	6 112	11 662
SBC Klientmedel i SHB	2 273 265	0
Övriga fordringar	338 617	185 845
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 10	0	538 569
	<b>2 617 994</b>	<b>736 076</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	69 383	332 646
SBC klientmedel i SHB	0	1 423 965
	<b>69 383</b>	<b>1 756 611</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 687 378</b>	<b>2 492 687</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>105 733 845</b>	<b>106 173 733</b> ml



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		45 000 000	45 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 600 000	3 200 000
		<b>48 600 000</b>	<b>48 200 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ansamlad förlust		-2 017 500	-1 749 023
Årets resultat		23 307	131 523
		<b>-1 994 193</b>	<b>-1 617 500</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>46 605 807</b>	<b>46 582 500</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	57 025 000	57 500 000
		<b>57 025 000</b>	<b>57 500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	500 000	500 000
Leverantörsskulder		566 372	574 714
Skatteskulder		203 868	216 300
Övriga kortfristiga skulder		0	23 743
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	832 798	776 476
		<b>2 103 038</b>	<b>2 091 233</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>105 733 845</b>	<b>106 173 733</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	103 451 000	103 451 000
Varav i eget förvar		27 096 000	27 096 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga ml</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	200 år	200 år

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

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	7 113 993	6 732 886
	Hyror förråd	28 900	29 400
		<b>7 142 893</b>	<b>6 762 286</b>

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Gemensamhetslokal	0	200 000
	Öresutjämnning	39	67
	Övriga intäkter	480	51 686
		<b>519</b>	<b>251 753</b>

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	139 153	228 502
	Fastighetsskötsel beställning	0	45 857
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	49 932	36 416
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 028
	Städning entreprenad	153 460	147 347
	Städning enligt beställning	26 877	26 282
	Mattvätt/Hyrmattor	31 516	27 981
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	75 000
	Hissbesiktning	8 232	5 906
	Myndighetstillsyn	2 040	1 960
	Gård	3 875	4 104
	Serviceavtal	41 290	40 034
	Förbrukningsmateriel	20 237	4 080
		<b>476 612</b>	<b>645 497</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	62 413	2 019
	Gemensamma utrymmen	2 031	0
	Tvättstuga	2 458	2 365
	Sophantering/återvinning	0	18 441
	Entré/trapphus	19 589	3 619
	Lås	22 378	180
	VVS	0	30 448
	Värmeanläggning/undercentral	43 357	17 935
	Ventilation	0	15 581
	Elinstallationer	2 113	30 414
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 556	0
	Hiss	73 454	40 823
	Skador/klotter/skadegörelse	5 031	0
	Vattenskada	17 090	26 746
		<b>251 470</b>	<b>188 571</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	123 102
	VVS	81 175	0
	Elinstallationer	120 773	0
		<b>201 948</b>	<b>123 102</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>930 030</b>	<b>957 170</b> <i>ml</i>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	317 250	332 411
	Värme	378 032	505 939
	Vatten	144 068	134 915
	Sophämtning/renhållning	82 017	80 160
	Grovsopor	46 926	40 832
		<b>968 293</b>	<b>1 094 257</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	68 511	53 065
	Tomträttsavgäld	2 375 000	1 900 000
	Kabel-TV	118 999	92 948
		<b>2 562 510</b>	<b>2 046 013</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>102 228</b>	<b>101 640</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 633 031</b>	<b>3 241 910</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Kreditupplysning	1 469	0
	Medlemsinformation	3 736	0
	Tele och datakommunikation	26 272	25 158
	Juridiska åtgärder	57 500	73 063
	Inkassering avgift/hyra	0	1 000
	Hysesförluster	65	0
	Revisionsarvode extern revisor	4 188	27 000
	Föreningskostnader	1 080	48 005
	Styrelseomkostnader	1 991	1 805
	Fritids och Trivselkostnader	30 216	27 045
	Förvaltningsarvode	117 466	114 718
	Förvaltningsarvodena övriga	1 740	18 917
	Administration	42 132	10 799
	Konsultarvode	39 948	0
	Föreningsavgifter	4 950	5 008
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	13 480	6 420
		<b>346 234</b>	<b>358 938</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	85 000	85 000
	Sociala kostnader	26 707	26 665
		<b>111 707</b>	<b>111 665</b>

ml

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Byggnad	585 708	585 708
		<b>585 708</b>	<b>585 708</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	117 270 300	117 270 300
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>117 270 300</b>	<b>117 270 300</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-14 214 421	-13 628 713
	Årets avskrivningar enligt plan	-585 708	-585 708
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-14 800 129</b>	<b>-14 214 421</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>102 470 171</b>	<b>103 055 879</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	90 000 000	90 000 000
	Taxeringsvärde mark	99 000 000	99 000 000
		<b>189 000 000</b>	<b>189 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	189 000 000	189 000 000
		<b>189 000 000</b>	<b>189 000 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Försäkring	0	13 529
	Kabel-TV	0	23 743
	Tomträttsavgäld	0	475 000
	Tele och data	0	3 692
	Vatten	0	11 520
	Serviceavtal	0	11 085
		<b>0</b>	<b>538 569</b>

**Not 11 EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	45 000 000	0	0	45 000 000
Fond för yttre underhåll	3 600 000	200 000	200 000	3 200 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>48 600 000</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>	<b>48 200 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-2 017 500	-200 000	-68 477	-1 749 023
Årets resultat	23 307	23 307	-131 523	131 523
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 994 193</b>	<b>-176 693</b>	<b>-200 000</b>	<b>-1 617 500</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>46 605 807</b>	<b>23 307</b>	<b>0</b>	<b>46 582 500</b>

**Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2014	2013
Vid årets början	3 200 000	3 000 000
Reservering enligt stadgar	200 000	0
Reservering enligt stämmobeslut	200 000	200 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 600 000</b>	<b>3 200 000</b>

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,130 %	10 100 000	10 300 000	2016-09-28
SEB	1,470 %	6 350 000	6 425 000	2016-02-28
SEB	2,870 %	21 925 000	22 025 000	2016-12-28
SEB	1,630 %	11 450 000	11 550 000	2019-12-28
SEB	2,770 %	7 700 000	7 700 000	2015-12-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>57 525 000</b>	<b>58 000 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-500 000</b>	<b>-500 000</b>	
		<b>57 025 000</b>	<b>57 500 000</b>	

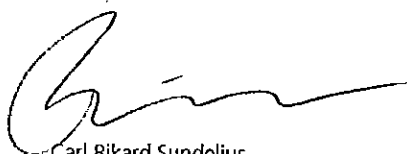
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 025 000 kr.

*ml*

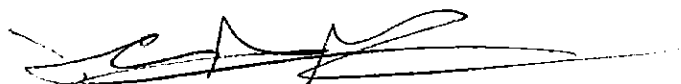
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	34 891
	Värme	0	62 567
	Sophämtning	0	5 154
	Extern revisor	0	24 000
	Arvoden	10 000	10 000
	Sociala avgifter	3 100	3 100
	Ränta	108 348	128 428
	Fastighetsskötsel enl beställning	0	1 235
	Förutbetalda avgifter och hyror	590 582	507 101
	Reparation lampor	120 773	0
		<b>832 798</b>	<b>776 476</b>

## Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 25 / 4 2015



Carl Rikard Sundelius  
Ordförande



Xhara Maria Eva Myrsten Muste  
Vice ordförande



Per Anders Bertil Öhnfeldt  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2015.



Mariette Leopoldson  
Extern revisor