# BALANSRÄKNING

Årsredovisning 2014

REVISION STYRELSE

## INTÄKTER KOSTNADER

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

UNDERHÅLLSPLAN

# BOKSLUT AVGIFT

RESULTATRÄKNING

## FÖRENINGSSTÄMMA

### MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen

## BRYGGDÄCKET

**Årsredovisning**

Bostadsrättsföreningen

Bryggdäcket

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.

* Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2043.
* Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
* Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.

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 1985-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2007-09-26 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

|  |  |
| --- | --- |
| Eva Viola Kjellberg Andinsson | Ordförande |
| Gunilla Lovisa Pedersen | Sekreterare |
| Ellen Elisabeth Hovde | Ledamot |
| Daniel Åke Rudolf Malmhäll | Fastighetsansvarig |
| Anna-Lena Olin | Kassör |
|  |  |
| Gun Christina Carlsson | Suppleant |
| Helena Kristina Olerius Larsson | Suppleant |
| Lena Maria Elisabeth Stone | Suppleant |

**Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:** Daniel Åke Rudolf Malmhäll och Anna-Lena Olin.

Styrelsen har under året avhållit 20 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Hans Jonasson Ordinarie Extern Frejs Revisorer AB

#### Valberedning

|  |  |
| --- | --- |
| Ulla Berg |  |
| Kristina Löfdahl | Sammankallande |

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2014-12-10. Extra stämma med anledning av flytt av mopedrum till förmån för Kontanten.

Extra föreningsstämma hölls 2014-06-30. Extra stämma med anledning av igen byggnadsbeslut av passagen i huskropp 39.

Extra föreningsstämma hölls 2014-02-18. Extra stämma med anledning av utökad yttre reparationsfond.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
| ÄLVSBORG 139:15 | 1991 | Göteborg |
| ÄLVSBORG 139:11 | 1991 | Göteborg |
| ÄLVSBORG 139:12 | 1991 | Göteborg |
| ÄLVSBORG 139:14 | 1991 | Göteborg |

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Moderna Allians. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1968 och består av 4 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 357 m², varav 4 049 m² utgör lägenhetsyta och 1 308 m² utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

**14**

**8**

**24**

**11**

**0**

**0**

1

rok

2

rok

3

rok

4

rok

5

rok

>5

rok

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Verksamhet i lokalerna** | **Yta** | **Löptid** |
| Livsmedelshandel | 859 m² | 2019-09-30 |
| Frisörsalong | 69 m² | 2016-09-30 |
| Ombyggnad av lokal pågår | 260 m² |  |
| Pizzeria | 68 m² | 2016-12-31 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

#### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043.

Underhållsplanen uppdaterades januari 2014.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

#### Utfört underhåll År Kommentar

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Omdragning varm-kallvattenrör och värmesystem för lägh.39 ABC | 2014 |  | |
| Fuktskador Hemköp, Frysrum och ytter vägg Vagngarage | 2014 | Byte av lokalhyresgäst Hemköp | |
| Renoverat och upplåtit lgh 12 | 2014 |  | |
| Pizzerian tar över lokal Fåfängan, gör servering. Ombyggnad av lokaler | 2014 |  | |
| Byte av mellanväggar terrasser 39:an | 2014 - 2015 | Ombyggn Påv.Centrum | |
| Takomläggning | 2014 | Tidigarelagt ett år | |
| Reparation av bjälklag i livsmedelshandeln | 2014 | Fuktskada | |
| Målning P-platser medlemmar | 2014 | I samband med ombyggn av Påv.Centr | |
| Toppning och målning P-plats butik | 2014 | I samband med ombyggnad av Påvlunds Centrum | |
| Nytt hyresavtal med Willys Hemma, Axfood | 2014 |  | |
| Uppgradering av el och ventilation i affärshuset 39 | 2014 |  | |
| Nya radiatorer Frisör | 2014 |  | |
| Byte av utebelysning under loftgång | 2014 |  | |
| Byte av tvättmaskin och uppfräschning av mangelrum | 2014 |  | |
| Utveckling av Nya Påvelund Centrum. Byte fasad och fönster- dörrpartier, tillbyggnad torgyta, igen byggnad av passage i huskropp 39. | 2014 - 2015 | Beräknas klart februari 2015 | |
| OVK Energideklaration upprättats | 2014 |  | |
| Vattenskador i 7 st lägenheter | 2014 |  | |
| Ansning av träd och buskar | 2014 |  | |
| Fukt i bjälklag mellan källare och livsm.butik | 2014 | Beräknat klart febrari 2015 | |
| Uppgradering ventilation, pizzerian | 2013 | Obligatoriskt pga nya byggnadsnormer | |
| Renovering av affärslokaler | 2013 | Sammanslagning av 2 st affärslokaler, uppfräschning av en tredje affärslokal inför uthyrning | |
| Uppfräschning och förberedelse för sopsortering i soprum | 2012 |  | |
| Utbyte av ventilation i affärslokaler | 2012 - 2013 |  | |
| Bytt värmepaket i livsmedelsbutik | 2012 |  | |
| Service och uppfräschning av tvättstuga | 2012 |  | |
| Energieffektivisering värmesystem | 2012 |  | |
| Avlopp utanför 35:an reparerat pga sättningsskador | 2011 |  | |
| Hyreslägenhet 37B totalrenoverad | 2011 |  | |
| Renovering Lekplats | 2011 - 2012 |  | |
| Fönsterbyten loftgång | 2010 | Inklusive byte av altandörrar | |
| Reparation av fjärrvärmekulvert | 2009 |  | |
| Renovering av lokaler | 2009 | Renovering av toalett och biutrymmen frisörsalongen | |
| Renovering cykelrum | 2009 |  | |
| Fönsterbyten i plan 1 och plan2 | 2009 |  | |
| Målning / kantlimning Asfalt | 2009 |  | |
| Renovering av lokaler | 2009 | Renovering toalett Pizzeria | |
| Renovering av lokaler | 2009 | Byte golv frisörsalongen | |
| Renovering av lokaler | 2009 | Renovering av toalett, byte golv presentbutik |
| Asfaltering av affärsparkering | 2008 - 2009 |  |
| Renovering källargång tvättstuga | 2008 |  |
| Uppfrächning, målning affärsgång | 2008 |  |
| Fasadtvätt | 2008 |  |
| Säkerhetsbelysning Traneredsvägen 39 | 2008 |  |
| Julbelysning i affärsträd | 2008 |  |
| Renovering trapphus, byte av dörrar och entrepartier i trapphus | 2007 |  |
| Renovering av balkonger | 2006 |  |
| Byte av föreningens lås | 2004 |  |
| Byte av reglerventiler | 2004 |  |
| Renoverat tak och fasad i affärslänga | 2001 |  |
| Renoverat elsystem och ventilation i lokaler | 2001 - 2005 |  |
| Fjärrvärme | 2000 |  |
| Renovering och tilläggsisolering av fasader | 1996 |  |
| Byte av samtliga takfönster | 1996 |  |
| Takomläggning | 1991 |  |
| **Planerat underhåll** | **År** | **Kommentar** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Spolning/filmning VA | 2015 | ca.30 000 |
| Flytt av mopedrum till förmån för Kontanten | 2015 | Beräknas klart febr 2015 |
| Renovering av loftgång 39 | 2015 |  |
| Montering/byte termostatventiler | 2015 | ca.160 000 |
| Energideklaration | 2019 | giltlighetstid 10 år |

**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

#### Avtal Leverantör

|  |  |
| --- | --- |
| Internetleverantör | GothNet via olika tjänsteleverantörer |
| Teknisk förvaltning | Föreningens styrelse |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ventilation och styrsystem | MicaEl |
| Markskötsel | Primär Fastighetsförvaltning |
| Fjärrvärme | Göteborgs Energi |
| Elförsörjning | DinEl |
| Grönområdesskötsel | Önnerholms Trädgårdsanläggningar AB |
| Fastighetsservice | Primär Fastighetsförvaltning |
| Städning | Götalands Lokalvård |
| Sophantering | IL Recycling |
| Kabel TV | Kanal Digital |
| CPG Bevakning AB | Bevakningstjänst |
| Kontanten | Kontanten, Bankomat |

**Övrig information**

Datum för ordinarie stämma: 28 maj 2015 kl.18.00 Plats: Påvelundsskolans bamba

#### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi anses vara god enligt föreningens ekonomiska förvaltare SBC. Nya lån är upphandlade och utökas med 5 Mkr f o m november 2014 med anledning av takomläggning på samtliga fastigheter, igen byggnad av passagen i 39:an samt upprustning av Påvelunds Centrum.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2019.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2015-01-01 med 5 %.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER | **2014** | **2013** |
| **KASSA VID ÅRETS BÖRJAN** | **4 737 042** | **3 270 231** |
| **PENGAR IN**  Rörelsens intäkter | 3 779 035 | 3 387 125 |
| Finansiella intäkter | 16 941 | 15 630 |
| Lägenhetsupplåtelser | 1 550 000 | 2 615 000 |
| Ökning av föreningens lån | 4 845 664 | 0 |
| Ökning av korta skulder | 1 522 309 | 316 476 |
|  | **11 713 950** | **6 334 230** |
| **PENGAR UT**  Rörelsens kostnader exkl avskrivningar | 5 532 471 | 2 276 109 |
| Finansiella kostnader | 523 398 | 487 229 |
| Investeringar i fastigheten | 2 170 294 | 1 909 296 |
| Inköp av inventarier | 44 096 | 0 |
| Ökning av korta fordringar | 915 817 | 89 362 |
| Minskning av föreningens lån | 0 | 105 424 |
|  | **9 186 076** | **4 867 419** |
| **KASSA VID ÅRETS SLUT** | **7 264 915** | **4 737 042** |
| **ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN** | **2 527 874** | **1 466 811** |

I kassan ingår föreningens klientmedel

#### Fördelning av intäkter och kostnader

Hyror

37

%

Årsavgifter

%

53

Övriga

intäkter

%

10

Reparationer

%

10

Periodiskt

underhåll

43

%

Taxebundna

kostnader

%

10

Fastighets

-

avgift

%

2

Övrig drift

%

20

Avskriv

-

ningar

%

7

Kapital

-

kostnader

%

8

#### 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

Omförhandling av hyresavtal med Axfood, Willys Hemma träder in istället för Hemköp.

Total ombyggnad av livsmedelslokalen stod Axfood för enligt avtal.

Föreningen bygger igen passage i huskropp 39 samt byter fasad, fönster, dörrar, uppgradering el och ventilation och bygger till ett torg under hösten 2014. Beräknas helt klart Q1 2015.

Takbyte på föreningens alla fastigheter.

Renovering av hyresrätt och konvertering till bostadsrätt.

Upplåning, nya lån 5 Mkr.

Avgiftshöjning 5 % f o m 1/1 2015.

CPG Bevakning AB anlitas för rondering i området.

OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) slutförs.

Underhållsplan, 30 år upprättas.

Ekonomisk underhållsplan, 5 år upprättas.

**Händelser efter året**

Inga större underhållsarbeten är planerade.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 70

Förändring från föregående år: +2 (68)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Flerårsöversikt  **Nyckeltal** | **2014** | **2013** | **2012** | **2011** |
| Årsavgift/m² bostadsrättsyta | 515 | 501 | 479 | 459 |
| Hyror/m² hyresrättsyta | 899 | 909 | 1 126 | 1 093 |
| Lån/m² bostadsrättsyta | 5 769 | 4 515 | 4 542 | 4 556 |
| Elkostnad/m² totalyta | 22 | 22 | 19 | 27 |
| Värmekostnad/m² totalyta | 63 | 92 | 94 | 92 |
| Vattenkostnad/m² totalyta | 20 | 19 | 30 | 24 |
| Kapitalkostnader/m² totalyta | 98 | 91 | 132 | 125 |
| Soliditet (%) | 43 | 52 | 49 | 49 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -2 755 | 28 | -27 | -278 |
| Nettoomsättning (tkr) | 3 435 | 3 384 | 3 616 | 3 466 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 049 m² bostäder och 1 308 m² lokaler.

### Resultatdisposition

|  |  |
| --- | --- |
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:    årets resultat | -2 754 637 |
| ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll | -629 980 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -500 000 |
| **Summa ansamlad förlust** | **-3 884 617** |
| Styrelsen föreslår stämman följande disposition:  av fond för yttre underhåll ianspråktas | 284 267 |
| **att i ny räkning överförs** | **-3 600 350** |

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

Resultaträkning

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 JANUARI - 31 DECEMBER |  |  | **2014-12-31** | **2013-12-31** |
| **RÖRELSEINTÄKTER**  Årsavgifter och hyror |  | Not 1 | 3 389 689 | 3 335 680 |
| Övriga rörelseintäkter |  | Not 2 | 389 346 | 51 445 |
|  |  |  | **3 779 035** | **3 387 125** |
| **RÖRELSEKOSTNADER**  Fastighetskostnader |  | Not 3 | -3 909 066 | -887 988 |
| Driftkostnader |  | Not 4 | -943 942 | -1 038 856 |
| Övriga externa kostnader |  | Not 5 | -464 123 | -273 070 |
| Personalkostnader |  | Not 6 | -215 340 | -76 195 |
| Avskrivningar |  | Not 7 | -494 744 | -611 267 |
|  |  |  | **-6 027 215** | **-2 887 376** |
| **RÖRELSERESULTAT** |  |  | **-2 248 180** | **499 749** |
| **FINANSIELLA POSTER**  Ränteintäkter |  |  | 16 941 | 15 630 |
| Räntekostnader |  |  | -523 398 | -487 229 |
|  |  |  | **-506 457** | **-471 599** |
| **ÅRETS RESULTAT** |  |  | **-2 754 637** | **28 150** |

Balansräkning

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **TILLGÅNGAR** | | **2014-12-31** | **2013-12-31** |
| **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**    **MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**  Byggnader och mark Not 8 | | 33 544 138 | 34 038 147 |
| Pågående byggnation | Not 9 | 2 931 342 | 761 049 |
| Maskiner och inventarier | Not 10 | 43 361 | 0 |
|  |  | **36 518 842** | **34 799 196** |
| **FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** Fordringar hos intresseföretag Not 11 | | 500 | 500 |
|  | | **500** | **500** |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | **36 519 342** | **34 799 696** |
| **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**    **KORTFRISTIGA FORDRINGAR**  Avgifts- och hyresfordringar | | 1 289 | 8 305 |
| SBC Klientmedel i SHB | | 7 262 494 | 0 |
| Övriga fordringar | | 1 212 469 | 253 118 |
| Förutb kostnader och uppl intäkter Not 12 | | 0 | 36 518 |
|  | | **8 476 252** | **297 941** |
| **KASSA OCH BANK**  Kassa och bank | | 2 421 | 1 310 |
| SBC klientmedel i SHB | | 0 | 4 735 732 |
|  | | **2 421** | **4 737 042** |
| **SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | **8 478 673** | **5 034 982** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **44 998 015** | **39 834 678** |

Balansräkning

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** |  | **2014-12-31** | **2013-12-31** |
| **EGET KAPITAL** | Not 13 |  |  |
| **Bundet eget kapital** Medlemsinsatser |  | 22 099 576 | 20 549 576 |
| Fond för yttre underhåll | Not 14 | 1 284 267 | 284 267 |
|  |  | **23 383 843** | **20 833 843** |
| **Fritt eget kapital** Ansamlad förlust |  | -1 129 979 | -158 130 |
| Årets resultat |  | -2 754 637 | 28 150 |
|  |  | **-3 884 616** | **-129 979** |
| **SUMMA EGET KAPITAL** |  | **19 499 227** | **20 703 864** |
| **LÅNGFRISTIGA SKULDER**  Skulder till kreditinstitut | Not 15 | 22 041 365 | 17 295 364 |
|  |  | **22 041 365** | **17 295 364** |
| **KORTFRISTIGA SKULDER**  Kortfristig del av skuld till kreditinstitut | Not 15 | 189 799 | 154 337 |
| Leverantörsskulder |  | 2 440 472 | 746 620 |
| Skatteskulder |  | 296 699 | 299 645 |
| Övriga kortfristiga skulder |  | 0 | 38 699 |
| Uppl kostnader och förutb intäkter | Not 16 | 530 453 | 596 150 |
|  |  | **3 457 423** | **1 835 451** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **44 998 015** | **39 834 678** |
| **Ställda säkerheter**  Uttagna fastighetsinteckningar Not 15 | | 22 794 000 | 19 953 000 |
| Varav i eget förvar | | 0 | 0 |
| **Ansvarsförbindelser** | | **Inga** | **Inga** |

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 periodiseringar 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 |  |  | 83 år (1,2 %) |  | Progressiv avskrivn. |
| Fastighetsförbättringar |  |  | 83 år, 15 år |  | Progressiv avskrivn. |
| Värmeanläggning |  |  | 20 år |  | 20 år |
| Bredband |  |  | 10 år |  | 10 år |
| Fönster |  |  | 40 år |  | 40 år |
| Ventilation |  |  | 20 år |  | 20 år |
| Inventarier |  |  | 5 år |  | 0 |

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 | **2014-12-31** | **2013-12-31** |
|  | Årsavgifter | 1 990 325 | 1 935 839 |
|  | Hyror bostäder | 52 590 | 126 006 |
|  | Hyror lokaler momspliktiga | 1 284 565 | 1 222 059 |
|  | Hyror lokaler | 3 450 | 7 975 |
|  | Hyror parkering moms | 1 200 | 1 200 |
|  | Hyror parkering | 51 260 | 42 600 |
|  | Hyror förråd | 6 300 | 0 |
|  | **3 389 689** | **3 335 680** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Not 2** | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | **2014** | **2013** |
|  | Kabel-TV intäkter | 13 599 | 13 600 |
|  | Värmeintäkter | 31 538 | 34 399 |
|  | Öresutjämning | 33 | 36 |
|  | Övriga intäkter | 344 177 | 3 410 |
|  | **389 346** | **51 445** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Not 3** | FASTIGHETSKOSTNADER | **2014-12-31** | **2013-12-31** |
|  | **Fastighetskostnader**  Fastighetsskötsel entreprenad | 57 325 | 27 828 |
|  | Fastighetsskötsel beställning | 9 199 | 10 560 |
|  | Fastighetsskötsel gård beställning | 222 678 | 247 603 |
|  | Snöröjning/sandning | 36 061 | 149 251 |
|  | Städning entreprenad | 37 089 | 75 739 |
|  | Städning enligt beställning | 751 | 10 009 |
|  | Sotning | 6 852 | 11 273 |
|  | OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | 22 715 |
|  | Hissbesiktning | 0 | 1 198 |
|  | Bevakning | 59 025 | 0 |
|  | Gemensamma utrymmen | 10 114 | 1 249 |
|  | Serviceavtal | 14 812 | 35 299 |
|  | Förbrukningsmateriel | 3 613 | 3 373 |
|  | Störningsjour och larm | 2 732 | 0 |
|  | Brandskydd | 9 790 | 0 |
|  | **470 040** | **596 096** |
|  | **Reparationer**  Fastighet förbättringar | 44 345 | 0 |
|  | Brf Lägenheter | 46 486 | 17 900 |
|  | Lokaler | 233 601 | 16 224 |
|  | Tvättstuga | 18 333 | 1 031 |
|  | Lås | 11 170 | 6 451 |
|  | VVS | 22 720 | 13 032 |
|  | Värmeanläggning/undercentral | 1 932 | 0 |
|  | Ventilation | 0 | 13 269 |
|  | Elinstallationer | 68 190 | 207 447 |
|  | Hiss | 6 809 | 0 |
|  | Tak | 79 280 | 0 |
|  | Fasad | 7 396 | 0 |
|  | Mark/gård/utemiljö | 0 | 1 455 |
|  | Garage/parkering | 11 208 | 0 |
|  | Skador/klotter/skadegörelse | 8 430 | 12 467 |
|  | Vattenskada | 80 738 | 2 615 |
|  | **640 640** | **291 892** |
|  | **Periodiskt underhåll**  Byggnad | 1 595 974 | 0 |
|  | Lägenhet | 273 500 | 0 |
|  | Fasad | 928 912 | 0 |
|  | **2 798 386** | **0** |
|  | **TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER** | **3 909 066** | **887 988** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Not 4** | DRIFTKOSTNADER | **2014-12-31** | **2013-12-31** |
|  | **Taxebundna kostnader**  El | 117 782 | 115 785 |
|  | Värme | 339 904 | 491 103 |
|  | Vatten | 106 471 | 100 280 |
|  | Sophämtning/renhållning | 64 777 | 57 252 |
|  | **628 934** | **764 420** |
|  | **Övriga driftkostnader**  Försäkring | 84 718 | 60 709 |
|  | Kabel-TV | 78 640 | 62 906 |
|  | Bredband | 3 100 | 2 672 |
|  | **166 458** | **126 287** |
|  | **Fastighetsskatt/Kommunal avgift** | **148 549** | **148 150** |
|  | **TOTALT DRIFTKOSTNADER** | **943 942** | **1 038 856** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Not 5** | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | **2014** | **2013** |
|  | Kreditupplysning | 1 175 | 1 426 |
|  | Tele och datakommunikation | 488 | 1 563 |
|  | Juridiska åtgärder | 123 382 | 19 742 |
|  | Inkassering avgift/hyra | 9 700 | 5 400 |
|  | Revisionsarvode extern revisor | 123 | 16 920 |
|  | Föreningskostnader | 24 863 | 5 739 |
|  | Styrelseomkostnader | 993 | 2 213 |
|  | Förvaltningsarvode | 75 499 | 73 711 |
|  | Förvaltningsarvoden övriga | 54 282 | 12 392 |
|  | Administration | 22 447 | 12 167 |
|  | Korttidsinventarier | 23 736 | 0 |
|  | Konsultarvode | 80 538 | 116 118 |
|  | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 11 940 | 5 680 |
|  | Övriga driftskostnader | 34 957 | 0 |
|  | **464 123** | **273 070** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Not 6** | PERSONALKOSTNADER | **2014** | **2013** |
|  | **Anställda och personalkostnader**  Föreningen har inte haft någon anställd.    **Följande ersättningar har utgått**  Styrelse och internrevisor | 166 600 | 59 350 |
|  | Sociala kostnader | 48 740 | 16 845 |
|  | **215 340** | **76 195** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Not 7** | AVSKRIVNINGAR | **2014** | **2013** |
|  | Byggnad | 352 305 | 57 902 |
|  | Förbättringar | 141 704 | 553 365 |
|  | Inventarier | 735 | 0 |
|  | **494 744** | **611 267** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Not 8** | BYGGNADER OCH MARK | **2014-12-31** | **2013-12-31** |
|  | **Ackumulerade anskaffningsvärden**  Vid årets början | 41 769 334 | 40 621 087 |
|  | Nyanskaffningar | 0 | 1 148 247 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **41 769 334** | **41 769 334** |
|  | **Ackumulerade avskrivningar enligt plan**  Vid årets början | -7 731 187 | -7 119 920 |
|  | Årets avskrivningar enligt plan | -494 009 | -611 267 |
| **Utgående avskrivning enligt plan** | **-8 225 196** | **-7 731 187** |
|  | **Planenligt restvärde vid årets slut** | **33 544 138** | **34 038 147** |
|  | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 6 320 690 | 6 320 690 |
|  | **Taxeringsvärde**  Taxeringsvärde byggnad | 34 600 000 | 34 600 000 |
|  | Taxeringsvärde mark | 13 718 000 | 13 718 000 |
|  | **48 318 000** | **48 318 000** |
|  | **Uppdelning av taxeringsvärde**  Bostäder | 40 400 000 | 40 400 000 |
|  | Lokaler | 7 918 000 | 7 918 000 |
|  | **48 318 000** | **48 318 000** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Not 9** | PÅGÅENDE BYGGNATION | **2014** | **2013** |
|  | Pågående om- och tillbyggnad | 2 931 342 | 761 049 |
|  | **2 931 342** | **761 049** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Not 10** | MASKINER OCH INVENTARIER | **2014-12-31** | **2013-12-31** |
|  | **Ackumulerade anskaffningsvärden**  Vid årets början | 54 637 | 54 637 |
|  | Nyanskaffningar | 44 096 | 0 |
|  | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **98 733** | **54 637** |
|  | **Ackumulerade avskrivningar enligt plan**  Vid årets början | -54 637 | -54 637 |
|  | Årets avskrivningar enligt plan | -735 | 0 |
|  | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| **Utgående ack. avskrivningar enligt plan** | **-55 372** | **-54 637** |
|  | **Redovisat restvärde vid årets slut** | **43 361** | **0** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Not 11** | FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG | **2014** | **2013** |
|  | Insats Bostadsrätterna Sverige | 500 | 500 |
|  | **500** | **500** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Not 12** | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  UPPLUPNA INTÄKTER | **2014-12-31** | **2013-12-31** |
|  | Försäkring | 0 | 20 565 |
|  | Kabel-TV | 0 | 15 730 |
|  | Bredband | 0 | 223 |
|  | **0** | **36 518** |

**Not 13** EGET KAPITAL

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Bundet eget kapital** | **Belopp vid årets utgång** |  | **Förändring under året** |  | **Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut** |  | **Belopp vid årets ingång** |
| Inbetalda insatser | 16 111 610 |  | 143 221 |  | 0 |  | 15 968 389 |
| Upplåtelseavgifter | 5 987 966 |  | 1 406 779 |  | 0 |  | 4 581 187 |
| Fond för yttre underhåll | 1 284 267 |  | 500 000 |  | 500 000 |  | 284 267 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **S:a bundet eget kapital**    **Ansamlad förlust** | **23 383 843** |  | **2 050 000** |  | **500 000** |  | **20 833 843** |
| Ansamlad förlust | -1 129 979 |  | -500 000 |  | -471 850 |  | -158 130 |
| Årets resultat | -2 754 637 |  | -2 754 637 |  | -28 150 |  | 28 150 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **S:a ansamlad förlust** | **-3 884 616** |  | **-3 254 637** |  | **-500 000** |  | **-129 979** |
| **S:a eget kapital** | **19 499 227** |  | **-1 204 637** |  | **0** |  | **20 703 864** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Not 14** | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | **2014** | **2013** |
|  | Vid årets början | 284 267 | 412 233 |
|  | Reservering enligt stadgar | 500 000 | 0 |
|  | Extra reservering enligt stämmobeslut | 500 000 | 0 |
|  | Ianspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
|  | Ianspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | -127 966 |
| **Vid årets slut** | **1 284 267** | **284 267** |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Not 15** | SKULDER TILL KREDITINSTITUT |  |  |  |  |  |
|  |  | **Räntesats** **2014-12-31** | **Belopp**  **2014-12-31** | **Belopp**  **2013-12-31** |  | **Villkorsändringsdag** |
|  | Handelsbanken | 1,820 % | 0 | 2 270 100 |  | Avslutad |
|  | Handelsbanken | 3,220 % | 4 893 052 | 4 942 476 |  | 2018-12-01 |
|  | Handelsbanken | 1,820 % | 0 | 319 125 |  | Avslutad |
|  | Handelsbanken | 1,820 % | 0 | 2 030 000 |  | Avslutad |
|  | Handelsbanken | 1,820 % | 0 | 1 000 000 |  | Avslutad |
|  | Handelsbanken | 1,820 % | 0 | 2 000 000 |  | Avslutad |
|  | Handelsbanken | 2,870 % | 2 444 000 | 2 444 000 |  | 2015-09-30 |
|  | Handelsbanken | 2,870 % | 2 444 000 | 2 444 000 |  | 2015-09-30 |
|  | Swedbank | 1,667 % | 5 000 000 | 0 |  | 2019-09-11 |
|  | Swedbank | 0,985 % | 7 514 313 | 0 |  | Rörligt |
| **Summa skulder till kreditinstitut** | | **22 295 365** | **17 449 701** |  |  |
|  | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -254 000 | -154 337 |  |  |
|  | | **22 041 365** | **17 295 364** |  |  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 025 365 kr.





