

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Brännis 92

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 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 1987-04-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-01-20 och nuvarande stadgar registrerades 2011-11-30 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Alexander Arrefelt	Ledamot	avgick september
Yvonne Ingridstotier	Ledamot	
Daniel Koch	Ledamot	
Johan Lindgren	Ledamot	
Hannah Werling	Ledamot	
Helena Wittborn	Ledamot	
Pål Tell Aronsen	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Börje Krafft	Ordinarie Extern	Add O Subtract Revision AB
--------------	------------------	----------------------------

Valberedning

Meneca Becklén
Lisa Ekman
Palos Gerely

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-25.

Extra föreningsstämma hölls 2014-10-08. Extrastämma med anledning av stadgeändring för att kunna ta ut avgift vid andrahandsuthyrning .

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bjälken 17	2004	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1935 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 763 m², varav 1 624 m² utgör lägenhetsyta och 139 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
AD kultur/non-profit	108 m ²	3 år, 2016.12.31
medieproduktion (film/musik/böcker)	32 m ²	3 år, 2015.12.31

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2025.

Underhållsplanen uppdaterades 2014/15

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Cirkulationsledning för varmvatten	2015	cirkulationspump inkopplad för varmvattnet
OVK	2014 - 2015	Obligatorisk ventilationskontroll utförs vart 6 år enligt lag. Dessvärre är OVK inte godkänd och flera åtgärder ska göras samt en ombesiktning,
Tak och stuprör	2013	Takfalsar och bultarna för gångbroar och stegar kontrollerade och justerade, inklusive reparation av tre stuprör med utkastare.
underhåll torkrum	2013	Väggar kaklades och torkrumsavfuktare installerades
Upprustning av gårdarna	2012 - 2013	Totalupprustning av gårdarna.
Bredbands uppdatering	2012 - 2013	Dragnig av fiberlan-nätet (cat6) för anslutning till Stockholms stadsnät med driftsättning 2013-01-22.
Expansionskärl	2012	Byte av expansionskärl
Rensning av imkanaler	2011 - 2014	Rensning av imkanaler ska enligt lag utföras vart 3:e år
Underhåll av hyreslägenhet	2011	Underhåll av lgh 36 & 29. Lgh 29 reparerades även p.g.a. frostskanan
Byte av vattenmätare	2011	Vattenmätaren utbytt av Stockholms vatten
Radonmätning	2011 - 2012	Radonmätning enligt miljöförvaltningens direktiv
Tak- och fasadreparation	2010	Installation av värmekabel för att förebygga frostsador
Entréports byte	2007	Entréport i oljad ek med säkerhetsglas installerades av Dooria.
Säkerhetsdörrar och postboxar	2006	Installation av säkerhetsdörrar (klass 2) utan brevinkast i till varje lägenhet samt postboxar i gårdshusets entréplan.
Tvättstuga och torkrum	2005	Tre nya tvättmaskiner och ett torkskåp installerades. Ytskiktsrenovering i både tvättstuga och torkrum.
Låsbyte	2005	Låsbyte p.g.a. att fastighetsnycklar stals vid inbrott.
Radiatorventiler och injustering	2004	Samtliga radiatorventiler utbytta i samband med fjärrvärmeanslutning och värmeinjustering
Balkongrenovering	2004	Totalrenoverades p.g.a. starka indikationer på instabilitet. Utfört av LN Balkong.
Fönsterrenovering	2004	Samtliga fönsterytterbågar renoverades av Fog & Fönster.
Fjärrvärmeanslutning	2004	Anslöts till fjärrvärme 2004-11-17

Planerat underhåll	År	Kommentar
åtgärda samtliga anmärkningar vid OVK	2015	åtgärda samtliga brister och slutföra OVK
tvåårs besiktning av gårdarna fasad och relief	2015 2015/2016	tvätta eller putsa om. Relief ev. 2015
översyn av samtliga lägenhetsdörrar och portar	2015/2016	Kartlägga ev justeringar
översyn av samtliga fönster Injustering av värme	2015/2016 2016/2017	kartlägga ev justeringar i samband med översyn av radiatorer
översyn av radiatorer inkl ledningar	2016/2017	kartlägga behovet av byte av ledningar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Från och med 2014.07.22 inkluderas bredband i avgiften 89 kr 100/100 mb via Stockholms stadsnät
Teknisk förvaltning	MFS Fastighetservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV	Comhem upphörde 2014.09.30, övergått till Sappa
El	Fortum och Jämtkraft
Vatten	Stockholms Vatten AB
Låssmed	Hornsplans Låsservice AB
Hämtning, hushållssopor	Stockholms Stad Trafikkontoret
Hämtning, grovsopor	Hans Andersson Recycling Stockholm AB
Service, tvättstuga	Entema AB
Service, trappstädning	MFS Fastighetservice
Service, hiss	Hissen AB (årlig inspektion: Inspecta Sweden AB)
Hemsida	Loopia och SCB
Mobilabonnemang	Tele2

Övrig information

Trivsel & Ordningsregler har uppdaterats i enlighet med ändringar i bostadsrättslagen och andra styrande riktlinjer och praxis.

Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning är tillåten och hyressättning sker enligt gällande regler. Medgivande från styrelsen krävs. Vid andrahandsuthyrning skall bostadsrättshavaren ansvara för att UC på tillänt andrahandshyresgäst lämnas in till styrelsen.

Från den 1 april 2015 kommer föreningen att lägga en avgift på för samtliga bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand. Avgiften för andrahandsupplåtelse läggs på varje månads avgiftsavi.

Varje andrahandsuthyrning har hittills belastat bostadsrättsföreningens ekonomi genom merkostnader som en upplåtelse i andra hand medför. Riksdagen beslutade därför om att bostadsrättsföreningar från den 1 juli 2014 kan ta ut en avgift på samtliga andrahandsuthyrningar. BRF Brännis 92:s ändrade stadgar antogs på extrastämman den 8 oktober 2014.

Avgiften innebär att det från och med den 1 april 2015 läggs en avgift motsvarande 10% av gällande prisbasbelopp årligen. Om lägenheten är uthyrd i andra hand under delar av året, tas avgift ut med motsvarande storlek efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

Den som är bostadsrättshavare har rätt att ta ut avgiften på andrahandshyrestagaren.

Under året har:

11 st andrahands uthyrningar godkänts (7, 8, 11 (x2) 15, 20, 22, 24, 27, 43, 47, 48)
11 st överlåtelser godkänts; (2, 06, 9, 11, 12, 17, 27, 34, 43, 46, 48, 51)

Föreningens ekonomi

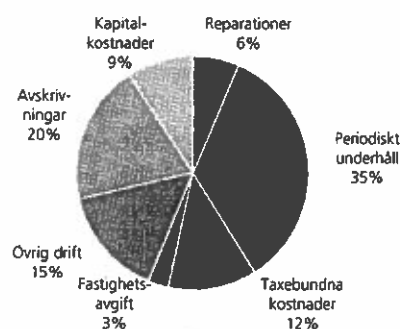
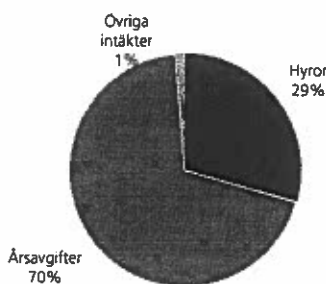
Undersökning om att lägga om lånen, genom att binda på 3 månader, 2 år respektive 5 år till aktuella räntesatser, påbörjades under vintern och lånen binds om från januari 2015. Lånopläggningen kommer innebära en betydande sänkning av räntekostnaderna de kommande åren, jämfört med tidigare år. Den förra förvaltaren, Hagberg, vägrade att åtgärda bristerna i torkrummet, vilket ledde till att vi valde att hålla inne på två (2) månaders betalning av förvaltningen. Avtal saknades, då Hagberg tidigare vägrat att skriva avtal. Ny förvaltare, MFS Fastighetservice, anlätades under året. Den person som genom våld orsakade stor skada på entrédörren har betalad reparationskostnaderna som uppgick till 9026 kr. Vi har haft ekonomiska förlikningar med Bergfast, som har genomfört arbeten på gården. Ny besiktning sker under 2015, och då fastställs vilka om och vilken ekonomisk ersättning som kvarstår. En avgiftshöjning på cirka 10 % genomfördes från och med 2014-01-01.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-01-01 med 10 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	509 926	1 118 190
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	1 897 128	1 734 676
Finansiella intäkter	1 501	2 446
Minskning korta fordringar	235 404	0
	2 134 033	1 737 122
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 212 696	1 171 388
Finansiella kostnader	288 080	320 254
Investeringar i fastigheten	0	622 872
Ökning av korta fordringar	0	16 299
Minskning av föreningens lån	130 600	87 100
Minskning av korta skulder	128 570	127 472
	1 759 946	2 345 386
KASSA VID ÅRETS SLUT	884 013	509 926
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	374 087	-608 264

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



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

Föreningen har bytt både Bredband och TV leverantör under året. Gruppavtalet ger samtliga boende ett bredbands uppkoppling som ingår i årsavgiften, genom ett tillägg på avgiften med 89 kr per månad, i priset ingår bredband med hastigheten 100/100 Mbit/s och en fast IP-adress. TV-leverantören är numera Sappa. Se mer info på vår hemsida.

Den obligatoriska ventilations kontroll (OVK) påbörjades våren 2014 men på grund av inkonsekvent bedömning från entreprenör beslöt vi att bryta samarbetet. Samtliga lägenhetsinnehavare/ hyresgäster kommer att meddelas och de som inte ger sotaren tillträde till lägenhet kommer att bli debiterad för samtliga merkostnader som uppstår. Ny upphandling har gjort och arbetet kommer att återupptas under våren 2015.

Gårdprojektet ska genomgå den tvååriga obligatoriska besiktningen vilket ska göras i enlighet med gällande regelverk.

Delar av två avloppstammar har bytts ut som inte var bytta sedan tidigare men de övriga delarna av berörda stammar är bytta.

Vattenskada som skedde i ett badrum i gatuhuset har återställts.

Med anledning av lagförändringen i bostadsrättslagen som riksdagen beslöt om i våras så sköt vi fram årsmötet och höll en extrastämma enligt regelverket förordningar. Ändringen innebär att bostadsrättsföreningar ska kunna ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning, stadgeändringar som är gällande från och med 2015-04-01: *Föreningen tar stadgeenligt (och med stöd i Bostadsrättslagen) ut en avgift för andrahandsuthyrning. Avgiften är 10 % av ett prisbasbelopp per år (fördelat per månad) vilket motsvarar 371 kr i månaden (basbelopp 2015 är 44.500 kr). Avgiften läggs som en extra post på avin för månadsavgiften.*

Händelser efter året

Cirkulationspump till varmvattnet har installerats i både gatu- och gårdhuset.

Ytterligare en vattenskada har skett i gatuhuset dock inte av byggnads tekniska skäl utan p.g.a. misstag från entreprenör, vilket har berört 3 lägenheter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st

Överlåtelse under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 11 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 62 st

Förändring från föregående år: -1 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	896	815	740	736
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 885	1 816	1 806	1 663
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 918	8 007	8 061	7 371
Elkostnad/m ² totalyta	19	23	25	36
Värmekostnad/m ² totalyta	144	191	179	172
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	24	27	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	163	182	184	211
Soliditet (%)	69	69	69	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 218	-362	-676	-315
Nettoomsättning (tkr)	1 895	1 732	1 620	1 572

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 624 m² bostäder och 139 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 217 614
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-2 380 931
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-115 122
summa ansamlad förlust	-3 713 668

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

300 000
-3 413 668

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 871 722	1 731 753
Övriga rörelseintäkter	Not 2	25 406	2 923
		1 897 128	1 734 676
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-1 474 622	-373 921
Driftkostnader	Not 4	-566 297	-601 998
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 103	-186 270
Personalkostnader	Not 6	-46 069	-9 199
Avskrivningar	Not 7	-607 073	-607 073
		-2 828 163	-1 778 461
		-931 035	-43 785
RÖRELSERESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 501	2 446
Räntekostnader		-288 080	-320 254
		-286 579	-317 808
		-1 217 614	-361 593
ÅRETS RESULTAT			

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	37 528 964	38 135 536
Pågående byggnation	Not 9	0	1 008 395
Maskiner och inventarier	Not 10	708	1 208
		37 529 672	39 145 140
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 529 672	39 145 140
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		2 634	0
SBC Klientmedel i SHB		884 013	0
Övriga fordringar		88 275	295 344
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	0	29 200
		974 922	324 544
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	1 769
SBC klientmedel i SHB		0	509 926
		0	511 695
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		974 922	836 239
SUMMA TILLGÅNGAR		38 504 594	39 981 379

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 948 277	29 948 277
Fond för yttre underhåll	Not 13	313 061	385 439
		30 261 338	30 333 716
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-2 496 053	-2 206 838
Årets resultat		-1 217 614	-361 593
		-3 713 668	-2 568 431
SUMMA EGET KAPITAL		26 547 670	27 765 285
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	11 492 825	11 666 925
		11 492 825	11 666 925
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	130 600	87 100
Leverantörsskulder		70 210	135 061
Övriga kortfristiga skulder		5 000	3 500
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	258 289	323 508
		464 099	549 169
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 504 594	39 981 379
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	17 600 000	17 600 000
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	50 år	50 år
Standardförbättringar	200 år	200 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Värmeanläggning	200 år	200 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Fönster	200 år	200 år
Balkong/terrass	200 år	200 år
Inventarier	5 år	5 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 315 641	1 196 035
	Hyror bostäder	296 771	284 082
	Hyror lokaler	259 310	251 637
		1 871 722	1 731 753

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Bredbandsintäkter	23 140	0
	Öresutjämning	59	-85
	Övriga intäkter	2 207	3 008
		25 406	2 923

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 975	13 671
	Fastighetsskötsel beställning	34 982	27 305
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 715	0
	Städning entreprenad	39 875	36 414
	OVK Obl. Ventilationskontroll	58 828	0
	Hissbesiktning	1 443	1 423
	Myndighetstillsyn	0	980
	Gård	1 134	912
	Serviceavtal	2 700	2 700
	Förbrukningsmateriel	1 039	5 317
		195 692	88 722
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	7 004
	Lokaler	17 208	0
	Gemensamma utrymmen	2 409	20 550
	Tvättstuga	20 750	16 347
	Sophantering/återvinning	0	2 800
	Lås	1 964	14 151
	VVS	12 545	0
	Värmeanläggning/undercentral	22 957	0
	Ventilation	0	8 109
	Elinstallationer	4 719	15 363
	Bredband	0	7 500
	Fasad	12 275	5 875
	Fönster	2 625	0
	Vattenskada	99 521	0
		196 972	97 699
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 011 895	0
	Tvättstuga	0	187 500
	Ventilation	70 063	0
		1 081 958	187 500
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	1 474 622	373 921

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	33 156	39 949
	Värme	254 142	337 554
	Vatten	40 012	42 903
	Sophämtning/renhållning	54 410	54 558
		381 720	474 964
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	50 433	24 228
	Kabel-TV	18 769	14 516
	Bredband	26 700	0
		95 902	38 744
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	88 675	88 290
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	566 297	601 998

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	0	900
	Tele och datakommunikation	6 604	5 870
	Juridiska åtgärder	6 875	6 875
	Inkassering avgift/hyra	4 800	4 800
	Hysesförluster	2	0
	Revisionsarvode extern revisor	320	15 632
	Föreningskostnader	5 009	4 297
	Styrelseomkostnader	1 340	300
	Fritids och Trivselkostnader	365	1 390
	Förvaltningsarvode	81 104	86 807
	Förvaltningsarvoden övriga	0	12 375
	Administration	2 234	3 911
	Konsultarvode	13 850	37 594
	Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	11 600	5 520
		134 103	186 270

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	28 500	57 000
	Löner	8 000	-50 000
	Sociala kostnader	9 569	2 199
		46 069	9 199

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	541 890	541 890
	Förbättringar	64 683	64 683
	Inventarier	500	500
		607 073	607 073

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 711 091	40 711 091
	Utgående anskaffningsvärde	40 711 091	40 711 091
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 575 555	-1 968 982
	Årets avskrivningar enligt plan	-606 573	-606 573
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 182 127	-2 575 555
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 528 964	38 135 536
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 799 898	10 799 898
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 378 000	18 378 000
	Taxeringsvärde mark	19 996 000	19 996 000
		38 374 000	38 374 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 200 000	36 200 000
	Lokaler	2 174 000	2 174 000
		38 374 000	38 374 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2014	2013
	Pågående om- och tillbyggnad	0	1 008 395
		0	1 008 395
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	53 696	53 696
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	53 696	53 696
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-52 488	-51 988
	Årets avskrivningar enligt plan	-500	-500
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-52 988	-52 488
	Redovisat restvärde vid årets slut	708	1 208
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	25 096
	Kabel-TV	0	3 629
	Tele och datakommunikation	0	475
		0	29 200

Not 12 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	29 283 525	0	0	29 283 525
Upplåtelseavgifter	664 752	0	0	664 752
Fond för yttre underhåll	313 061	115 122	-187 500	385 439
S:a bundet eget kapital	30 261 338	115 122	-187 500	30 333 716
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 496 053	-115 122	-174 093	-2 206 838
Årets resultat	-1 217 614	-1 217 614	361 593	-361 593
S:a ansamlad förlust	-3 713 668	-1 332 736	187 500	-2 568 431
S:a eget kapital	26 547 670	-1 217 614	0	27 765 285

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	385 439	392 942
Reservering enligt stadgar	115 122	115 122
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-187 500	-122 625
Vid årets slut	313 061	385 439

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,630 %	2 686 500	2 760 000	Rörlig ränta
Nordea	1,690 %	1 731 250	1 756 250	Rörlig ränta
Nordea	1,250 %	3 000 000	3 000 000	Rörlig ränta
Nordea	1,630 %	3 105 675	3 137 775	Rörlig ränta
Nordea	1,690 %	1 100 000	1 100 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		11 623 425	11 754 025	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-130 600	-87 100	
		11 492 825	11 666 925	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 970 425 kr.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	3 976
	Värme	0	44 907
	Vatten	0	380
	Sophämtning	0	2 266
	Extern revisor	0	15 555
	Arvodet	28 500	57 000
	Sociala avgifter	8 955	17 909
	Ränta	34 928	29 618
	Fastighetsskötsel beställning	22 735	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	163 171	151 897
		258 289	323 508

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 20 / 5 2015


Yvonne Ingridsdotier
Ledamot


Daniel Koch
Ledamot


Johan Lindgren
Ledamot


Helena Wittbom
Ledamot


Hannah Werling
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5 2015



Börje Krafft
Extern revisor