

Årsredovisning

för

Brf Plommongården Dalen

769616-3083

Räkenskapsåret

2015

PL



Plommongården

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen och omfattas därmed inte av revisorns granskning och utlåtande.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

Året i korthet

2015 har varit ett år då styrelsen har fokuserat på garagerenoveringen. Styrelsen höll en extra stämma och stämman tog beslut om att gå vidare med garagerenoveringen. Styrelsen har vidare inriktat sig på att hitta former för samarbetet med föreningens tekniska förvaltare så att felanmälningar och åtgärder ska löpa så smärtfritt som möjligt för alla boende. Styrelsen upplever även fortsättningsvis att det finns stor förbättringspotential inom detta område.

Föreningen har både tidigare och under året drabbats av många vattenskador. Tolv lägenheter har fuktanerats under året. Det administrativa arbetet kopplat till dessa vattenskador har även under 2015 inneburit en avsevärd arbetsbelastning för styrelsen.

Styrelsen har också varit behjälplig i administrationen av den obligatoriska ventilationskontrollen som genomförts samt den fuktbesiktning som genomförts av samtliga lägenheter. Utöver detta har styrelsen hanterat löpande kontakter med boende, åtgärder kopplade till diverse felanmälningar och andra typer av medlemsärenden.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "DK" and "m".

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Dalen 9 och byggår 1982, belägen i Enskededalen inom Stockholms stad, med adress Täppgränd 2-48 förvärvades 2008-06-17. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 94 lägenheter, varav 11 för närvarande är hyreslägenheter och resten bostadsrätter.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 9 528 kvm, varav boytan uppgår till 8 718 kvm (bostadsrättsyta 7706 kvm och hyresrättsyta 1012 kvm) och lokalytan till 540 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 94 lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
0 st	12 st	33 st	42 st	5 st	2 st

Gemensamhetsanläggningar

Till fastigheten hör en förskolelokal samt gemensamhetsanläggningar i form av ett garage och ett parkeringsdäck, miljöstuga, tvättstuga och klubblokal samt tre rum för cykelförvaring. Samtliga gemensamhetsanläggningar nyttjas flitigt av de boende och föreningslokalen hyrdes ut 28 gånger under 2015.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring (Försäkrings nr 51-1278) i samarbete med Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg för alla medlemmarna, ansvarsförsäkring för styrelsen samt Anticimex trygghetspaket.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada Förvaltning AB.

Styrelsen slöt under 2014 ett avtal med T & T Förvaltnings AB om administrativ teknisk förvaltning som också varit gällande under hela 2015. Förvaltaren har skött delar av de fastighetsförvaltande uppgifterna men styrelsen har allt jämnt haft ett stort ansvar för uppföljning, kvalitetskontroller och dialog med boende. T & T Förvaltnings AB har ansvarat för kontakterna med föreningens entreprenörer, förberedelser och genomförande av större underhållsinsatser, hantering av felanmälningar och liknande.

Avtalet med T & T löper ut 2016 och har nio månader uppsägningstid. Styrelsen menar i detta sammanhang att det är nödvändigt att se över både avtalet och framtida behov kopplat till administrativ teknisk förvaltning. Det har varit tydligt att flera komponenter i det pågående samarbetet fallerat under året. Styrelsen menar att den utlovade månatligt rapporteringen och sammanfattningen från T&T med de viktigaste punkterna avseende underhållet, det förebyggande arbetet och inrapporterade skador uteblivit. Däremot finns ett bra samarbetsklimat och en god dialog. En annan omständighet är de höga kostnaderna för tjänsten. Denna fråga lyftes redan vid förra stämman, och styrelsen kan konstatera att kostnaderna knappast minskat trots ökad kontroll och uppföljning från styrelsens sida. Mot den bakgrunden förhandlade styrelsen med T&T om en temporär förlängning av uppsägningstiden som skulle kunna ge utrymme för ett fördjupat samtal om avtalets innehåll, och en ny offert. Frågan diskuteras i styrelsen, och med T&T under april 2016.

Den löpande fastighetsskötseln har ombesörjts av Åkerlunds Fastighetsservice AB.

Underhåll under året

Föreningen fastställde under föregående år en underhållsplan där föreningens planerade fastighetsunderhåll som finns förtecknat. Under året har följande åtgärder genomförts:

As u DK
M

OVK och kanalrensning

Under året fortsatta arbetet med den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) i alla lägenheter. I OVK-protokollet från 2014 framfördes en del anmärkningar om brister som krävde åtgärder under 2015. Under året har dessa åtgärder hanterats av boende och följts upp. En uppföljande OVK genomfördes under året, och även den innehöll anmärkningar. Styrelsen kunde konstatera att flertalet anmärkningar utgjordes av redan kända brister från den tidigare OVK:n som ännu inte åtgärdats. Styrelsen har i informationsutskick uppmanat medlemmarna att åtgärda bristerna.

Anticimex fuktbesiktning

Styrelsen har haft ett avtal med Anticimex kopplat till försäkringen om återkommande fuktbesiktningar vart tredje år. Under 2015 har denna besiktning genomförts i flera omgångar. Inledningsvis kontrollerades samtliga lägenheter i hela föreningen. Bostadsrättsinnehavarna har sedan fått information om läget i respektive bostadsrätt, samt instruktioner om vad nästa steg bör vara. I de lägenheter där Anticimex hittade skador eller avvikelser planerades uppföljande undersökningar för att säkerställa att respektive bostadsrättsinnehavare hade kunskap om läget i respektive bostadsrätt för att på så sätt kunna åtgärda brister och skador på bästa sätt. Styrelsen har på motsvarande sätt hanterat hyresrätterna.

Renovering av föreningens hyresrätter

Under 2014 har alla hyresrätter som finns kvar i bostadsrättsföreningen besiktigats och behovet av underhåll har bedömts. Nödvändigt underhåll av hyresrätterna påbörjades redan under 2014 och har i viss utsträckning fortgått under 2015. Styrelsen har fokuserat på de hyresrätter som haft de största slitaget och avser fortsätta arbetet under kommande treårsperiod.

Besiktning och underhåll av fastigheternas tak

T & T Förvaltnings AB, föreningens tekniske förvaltare har informerat om takets tillstånd i sin årliga rapport om fastigheten. Styrelsen har genomfört en besiktning av samtliga tak för att reparera akuta skador och få en bild av kommande renoveringsbehov. Bakgrunden till detta har varit att föreningen drabbats av nya läckage från taken och att styrelsen vill förebygga denna typ av skador inför framtiden. Kopplat till takarbetet har föreningen investerat i nya säkerhetsanordningar på samtliga tak.

En del av underhållet planerat till 2017 i underhållsplanen har tidigare lagts, eftersom några vattenläckor orsakats av läckande tak.

Belysning

Av underhållsplanen framgick att ett byte av armaturer i entréer och trapphus var planerat och styrelsen har under 2015 både upphandlat och uppdragit till El & Nätverksmontage AB (Enab) att genomföra arbetet. Vidare har även nya armaturer installerats vid bersån utanför tvättstugan där det innan installationen varit mycket mörkt.

Kommande åtgärder och underhåll

Underhåll av hyreslägenheterna

Styrelsen har planerat visst underhåll av hyresrätterna under 2015. Mot bakgrund av de nya vattenskadorna, och även takarbetet har huvuddelen av det planerade underhållet till stor del flyttat framåt. Det är dock styrelsens avsikt att planlägga och genomföra underhåll av hyresrätterna under kommande treårsperiod. Styrelsen för dialog med hyresgästerna om detta. Vidare diskuterar styrelsen en kommande renovering av trapphusen.

Renovering av garaget

Projekteringen av garagerenoveringen har nu nått utförandefas. Under hela 2015 har detta arbete pågått och styrelsen har både upphandlat och kontrakterat entreprenörer. Redan 2014 hade Brf Plommongården Dalen och Brf Dalen 10 övervägt att driva renoveringen tillsammans. Tillsammans valdes Stockholm Betongkonsult AB för att leda projektet. Det är samma konsultfirma som undersökte Plommongårdens

HA AYO DK
m

garage 2009. Under sommaren 2015 undersöktes garaget ytterligare en gång för att kunna utföra underlagen för anbudet. Anbudet skulle komma senast i slutet av december.

Parallellt undersöktes olika finansieringsalternativen bl. a. lån, uthyrning av hela garaget till en extern part och finansiering via moms. Allt detta redovisades under den extra föreningsstämman som föreningen höll den 24 september och som resulterade i att stämman beslutade om ett lån som finansiering till renovering.

Frågan om huruvida en renovering av garaget skulle bli dyrare än att riva ner och bygga nytt kom upp på extrastämman. Styrelsen har undersökt detta och kommit fram till att en komplett rivning skulle kosta föreningen dubbelt så mycket som en renovering av befintligt garage. Svenska Bostäder har heller inte återkommit om frågan om sitt anspråk.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)

Enligt lagen om skydd mot olyckor har den som äger en byggnad det yttersta ansvaret för sitt brandskydd och den ska vidta de åtgärder som behövs för att förebygga och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Ett systematiskt brandskyddsarbete (SBA) skapar rutiner utifrån de egna förutsättningarna. Vad som bör ingå finns författat av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Tillvägagångssätt är valbar konsulter eller andra experter kan anlitas för att få hjälp.

Följaktligen har styrelsen anlitat Anticimex för expertisstöd i frågan, och även tecknat avtal. Avtalet innebär att de utför en årlig kontroll med rekommendationer som stöd och komplement till styrelsens förebyggande arbete.

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2008-2009	Kodlås i alla portar, nytt lås- och nyckelsystem i gemensamma lokaler
2008-2009	Stamspolning
2009	Underhållsplan
2009	Teknisk analys av garagets status inför kommande ombyggnad
2009	Avgasning av värmeledningssystemet, avgasare installerad i undercentralen
2009	Fuktbesiktning av alla lägenheter
2009-2010	Nytt lägenhetsregister enligt ny lagstiftning
2009-2010	Renovering och utvändigt målning av alla fönster, även invändig målning i hyreslägenheterna
2009-2011	Omfattande renovering av utemiljön
2009-2013	Radonmätningar
2010	Två nya torkskåp i tvättstugan
2010-2011	Energideklaration
2011	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2011	Besiktning av taken
2012	Fuktbesiktning av alla lägenheter
2013	Installation av fastighetsnät med bredbandsanslutning i alla lägenheter
2014	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2015	Reparationer och besiktning av taken
2015	Byte av belysningsarmatur i trapphusen
2015	Installation av kompletterande belysning på gården
2015	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2015	Fuktbesiktning av alla lägenheter
2015	Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)
2015	TPF (Trygghetspaket för flerfamiljhus)

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 27 mars 2007 och tillträdde fastigheten Dalen 9 från kommunala bostadsbolaget *Svenska Bostäder* den 17 juni 2008, efter stämmobeslut den 22 april samma år. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos *Bolagsverket* den 2 maj 2008 och nuvarande stadgar registrerades den 13 augusti 2010.

Styrelse

Styrelsens ordinarie ledamöter väljs på två (2) år, med växelvis val av ungefär hälften av ledamöterna vartannat år. Ersättare väljs på ett (1) år. Under bokslutsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Från föregående års stämma fram till årsstämman den 15 april 2015:

Monica Alvarez	ordförande	vald på 2 år
Markus Styrman	vice ordförande	ett år kvar
Daniel Vik	ekonomiansvarig	vald på 2 år
Veronica Lamppa Lönnbro	sekreterare	vald på 2 år
Cecilia Örning	ledamot	vald på 2 år
Emma Norbäck	ledamot	ett år kvar
Andreas Johansson	ledamot	vald på 2 år
Daniel Karlstedt	suppleant	vald på 1 år
Teresa Sokolnicki	suppleant	vald på 1 år
Marta Döry	suppleant	vald på 1 år

Från årsstämman fram till bokslutsårets redovisning:

Monica Alvarez	ordförande	ett år kvar
Cecilia Örning	ledamot	ett år kvar
Veronica Lamppa Lönnbro	sekreterare	ett år kvar
Daniel Karlstedt	ledamot	vald på 2 år
Daniel Tringali	ledamot	vald på 2 år
Anders Önnerfält	suppleant	vald på 1 år
Teresa Sokolnicki	suppleant	vald på 1 år
Marta Döry	suppleant	vald på 1 år

Den 16 november 2015 meddelade Daniel Tringali att han av personliga skäl måste avsäga sig det ordinarie styrelseuppdraget och gå ner till suppleant. Anders Önnerfält klev då upp och övertog det ordinarie uppdraget och har även fungerat som styrelsens ekonomiansvarige ledamot sedan dess.

Revisorer

På uppdrag av stämman har styrelsen liksom tidigare år anlitat en auktoriserad revisor, Per Lundfors, *Grant Thornton Sweden AB*.

Valberedning

Vid årsstämman den 15 april 2015 utsågs Erika Aronowitsch, Irena Andersson och Lena Björk Franzén till valberedning, med Erika Aronowitsch som sammankallande.

AO^u DK
M

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 35 protokollförda sammanträden (protokoll nr 115-139), varav ett konstituerande möte i anslutning till stämman, som hölls 2015-04-15. Mötena har hållits ungefär varannan vecka, med uppehåll för sommarmånaderna och juledigheterna.

Extrastämma

Styrelsen kallade till en extrastämma som hölls den 25 september 2015. På extrastämman diskuterades garagerenoveringen och stämman beslutade att genomföra garagerenoveringen i enlighet med de diskussioner som förts, samt att renoveringen skulle bekostas genom ett banklån. Dessutom beslutade stämman om att riva miljöstugan och uppdra till styrelsen att undersöka former för miljöstugefunktionen och återkomma till medlemmarna vid kommande årsstämma.

Information och kommunikation

Styrelsen strävar efter att hålla alla boende välinformerade och uppdaterade om sådant som händer i föreningen och sådant som påverkar vardagen på Plommongården. Föreningens hemsida utgör en viktig informationskanal. Den uppdateras löpande och alla påminns med jämna mellanrum om att besöka hemsidan. Viktig information sprids även via utdelade informationsblad och information på anslagstavlor i trapphusen. Styrelsen är också tillgänglig via e-post och har nästan daglig kontakt med boende i frågor av olika slag.

Arbetsgrupper

Vid stämman 2012 bestämdes att årsredovisningen ska innehålla information om befintliga arbetsgrupper. Under 2015 har ingen tidigare eller ny arbetsgrupp haft någon verksamhet.

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2015 har fem överlåtelser genomförts genom privata försäljningar och ett byte av en hyresrätt.

Andrahandsuthyrningar

Två andrahandsuthyrningar har beviljats under året. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa lagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte har möjlighet att bo i lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand.

Avtal

Nya för 2015

- Reduca Administrativs stöd för styrelsearbete
- Bostadsrättsförsäkringar i samarbete med Moderna nytt försäkringsbolag från 1 maj 2015.
- SBA med Anticimex 12 juni 2016

På säsong-/årsbasis

- T&T Förvaltnings AB administrativ teknisk förvaltare som samordnar tjänstinköp, felanmälan, avtalsförfattning, m.m.
- Luft och reglerteknik AB för ventilation och undercentral skötsel
- Tyresö Handelsträdgård har tagit över gårdens skötsel
- MBC Städ AB är den nya städfirman från årsskiftet.
- Svenska Gräs har haft ansvaret för snöröjningsunderhåll igen.

Föreningsstämma och stämmans uppdrag till styrelsen

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 april.

AS y DK
① AS W

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes från och med 2015-08-01 med 2,5 procent. Efter räkenskapsårets utgång har årsavgifterna från och med 2016-04-01 höjts med 10 procent. Hyran för hyreslägenheterna höjdes från 1/1-2015 med 1,2 procent. Avgifterna för parkeringsplatser har även i år lämnats oförändrade.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens kostnader. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas insatser och det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna.

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig fram till 2030 och som utvisar preliminära underhåll om ca 30 mkr under perioden vilket är en effekt av att vissa av byggnadens större komponenter närmar sig sin livscykelgräns efter 50-60 år (byggår 1982). Det råder alltid stor osäkerhet kring när i tiden underhållet skall ske. En kvalificerad avvägning bör göras. Rent ekonomiskt är det ofta fördelaktigt att utnyttja befintliga byggnadskomponenter så länge som möjligt men avvägning mot drifts- och andra praktiska problem som kan uppstå och inverka negativt på boendet måste göras.

Finansiering

Eftersom föreningen är relativt nybildad och byggnaden var begagnad när den förvärvades (byggd 1982) hinner nuvarande medlemmar inte betala in reserver fullt ut för det planerade underhållet de närmsta tjugo åren. Föreningen kommer därför sannolikt behöva låna upp pengar i bank för finansiering av större underhåll som ligger i underhållsplanen. Eventuella ombildningar av befintliga hyresrätter till bostadsrätter som ger inbetalda insatser kan komma att minska lånebehovet. Föreningen har god soliditet vilket borgar för att låneutrymme finns om det skulle krävas.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Föreningens lån per 31 december 2015 var 29,1 mkr d.v.s. 24,7 % av taxeringsvärdet. Under 2016 kommer nya lån tas upp för att finansiera renoveringen av garaget.

Föreningens lån vid förvärvet av fastigheten var 41,5 mkr och uppgick då till 42 % av taxeringsvärdet. För aktuell belåningsgrad se tabellen med nyckeltal nedan. Föreningens banklån har maximalt uppgått till 41,5 mkr vilket det finns fastighetsinteckningar för.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 117 609 000 kr, varav markvärde 41 777 000 kr och byggnaderna 75 832 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2015 har varit 1 243 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

AFG DK
@ AS W

Nyckeltal

	2015	2014	2013	2012
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	558	544	526	517
Bostadshyror kr / kvm hyresrättsyta	1 029	1 017	998	981
Lokalhyror kr / kvm lokalyta	1 095	1 095	1 230	1 227
Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta	701	681	674	667
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	124	124	72	72
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	3 776	3 776	4 092	4 092
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	25	25	27	27
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	93	neg	127	72
Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta	167	48	48	48
Totala underhållsreserver i tkr	2 710	2 789	2 067	1 002

(Bostadsrättsyta 7 706 kvm (7 624), hyresrättsyta 1 012 kvm (1 094), lokalyta 540 kvm och total byggnadsyta 9 258 kvm.)

Nyckeltalsdefinitioner

Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta

Anger föreningens totala intäkter per kvadratmeter av den totala byggnadsytan. Intäkterna skall dels täcka de årliga utgifterna och bör dels täcka de beräknade kostnaderna för årets slitage på fastigheten och på så sätt generera resurser för framtida underhåll.

Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta

Avskrivningar är en kostnad som inte genererar en utbetalning. Förutsatt att föreningens resultat täcker avskrivningarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser avskrivningarna skapar för framtida underhåll.

Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75% av ett marknadsvärde)

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka utgifterna även räcker till reserver för framtida underhåll.

Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta

Förutsatt att föreningens resultat är positivt och täcker avsättningen till underhållsfond enligt stadgarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser underhållsfonden skapar för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fyra reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för ytte underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt.

A. J. DK
①

Styrelsen för Brf Plommongården Dalen, med säte i ENSKEDEDALEN, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen. Följande avsnitt har varit föremål för revisorns granskning och uttalanden.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 2,5 % 2015-08-01 och ytterligare 10 % den 1:a april 2016. Under året har föreningen drabbats av väsentliga kostnader på grund av vattenskador. Beslut har fattats på extrastämma om renovering av föreningens garage och skall påbörjas 2016, budget ca 7 MSEK som finansieras via lån. Beslut har fattats på extrastämma om att riva miljöstugan. Föreningen har också bundit ett lån på 3,5 MSEK på tre år till 0,9% ränta i början av 2016.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 129 medlemmar. Under året har 6 lägenheter bytt ägare och 10 medlemmar har därav beviljats utträde och 11 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 130 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	6 492	6 306	6 239	6 172
Resultat efter finansiella poster	-1 275	-1 521	396	-238
Soliditet (%)	79	79	78	78

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 669 883
årets förlust	-1 274 730
	-9 944 613

behandlas så att

Till fond för yttre underhåll avsättes	1 545 477
i ny räkning överföres	-11 490 090
	-9 944 613

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp enligt underhållsplan om sådan finns upprättad. I annat fall skall avsättning ske med belopp som har beslutats om och redovisats i föreningens budget.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

PL

AJG DK
AA W

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		6 491 916	6 305 714
Summa rörelseintäkter	1	6 491 916	6 305 714
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-5 293 703	-5 279 732
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-261 509	-241 941
Styrelsearvodeskostnader	7	-100 000	-92 940
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	-1 145 976	-1 145 978
Summa rörelsekostnader		-6 801 188	-6 760 591
Rörelseresultat		-309 272	-454 877
Finansiella poster			
Ränteintäkter		531	26 436
Räntekostnader	9	-965 989	-1 092 175
Summa finansiella poster		-965 458	-1 065 739
Resultat efter finansiella poster		-1 274 730	-1 520 616
Årets resultat	10	-1 274 730	-1 520 616

PL

Aoy DK
@ KA W

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	140 663 300	141 809 276
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		8 802	13 645
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	12	3 483 091	3 900 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		176 771	250 755
Summa kortfristiga fordringar		3 668 664	4 165 279
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 033 910	817 860
Summa omsättningstillgångar		4 702 574	4 983 139
SUMMA TILLGÅNGAR		145 365 874	146 792 415

PL

Åö a DK
@ A W

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 693 426	117 693 426
Upplåtelseavgifter		3 737 829	3 737 829
Fond för yttre underhåll		3 305 213	1 759 736
Summa bundet eget kapital		124 736 468	123 190 991
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 669 883	-5 603 790
Årets resultat		-1 274 730	-1 520 616
Summa fritt eget kapital		-9 944 613	-7 124 406
Summa eget kapital		114 791 855	116 066 585
Långfristiga skulder	14		
Övriga skulder till kreditinstitut	15	29 100 000	29 100 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		291 677	501 654
Övriga skulder		78 878	74 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 103 464	1 049 480
Summa kortfristiga skulder		1 474 019	1 625 830
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 365 874	146 792 415
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		41 500 000	41 500 000
Summa ställda säkerheter		41 500 000	41 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

PL

AJG DK
AA W

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	25 år
Markanläggningar	25 år

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

	2015	2014
Årsavgifter	4 303 702	4 189 610
Hyror bostäder	1 041 090	1 029 246
Hyror lokaler	590 904	591 567
Hyror parkering/garage	238 425	243 249
Parkeringsintäkter externa	226 247	211 586
Övriga intäkter	18 515	21 131
Försäkringsersättning	55 904	0
Intäkter överlåtelse/pant	17 127	19 325
	6 491 914	6 305 714

Intäkter överlåtelse/pant motsvaras av en administrativ kostnad med motsvarande belopp.

Not 2 Fastighetsskötsel

	2015	2014
Fastighetsskötsel	102 297	125 756
Snöröjning	115 466	60 156
Städning	115 348	116 947
Hiss	26 948	26 645
Kontroll -Tillsynsavgift	21 188	3 060
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)	108 596	132 375
Fastighetsskötsel gård	166 025	197 593
Serviceavtal värmeanläggning & ventilation	40 000	30 165
Serviceavtal	38 570	28 248
Barnstuga (lokal)	0	59 797
Övrigt	20 358	9 819
	754 796	790 561

PL

ASJ DK
W

Not 3 Reparationer

	2015	2014
Reparation byggnad	33 290	212 500
Reparation hyreslägenheter	33 689	198 302
Reparation lokaler	23 714	0
Reparation portar och lås	59 694	27 244
Reparation tvättstuga	38 303	59 159
Reparation VVS	28 789	1 806
Reparation hiss	46 263	21 577
Reparation ventilation	34 553	158 728
Reparation vattenskada	387 145	722 140
Teknisk förvaltning	283 610	372 364
Övriga reparationer	50 097	51 286
	1 019 147	1 825 106

Not 4 Periodiskt underhåll

	2015	2014
Periodiskt underhåll gård	0	48 150
Periodiskt underhåll hyreslägenhet	236 463	2 656
Periodiskt underhåll lokaler	251 312	0
Periodiskt underhåll elinstallationer	234 194	0
Periodiskt underhåll hiss	17 375	0
Periodiskt underhåll tak	62 013	0
Periodiskt underhåll garage/bilplats	189 645	0
Periodiskt underhåll ventilation	0	23 719
Konsultarvode underhållsplan	2 438	60 000
	993 440	134 525

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2015	2014
Fastighetsel	339 840	345 951
Uppvärmning	1 162 551	1 152 336
Vattenkostnader	221 088	230 696
Sophämtning, sopsug, grovsopor	209 947	217 417
Försäkring	221 417	212 021
Kommunikation (TV, Tele, IT)	214 581	220 630
Fastighetsskatt	152 932	150 488
Ersättning för men i nyttjanderätten	3 965	0
	2 526 321	2 529 539

PL

AS Y DK
@ AK m

Not 6 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2015	2014
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	84 272	84 272
Revisionsarvoden (extern revisor)	90 575	44 224
Juridiska åtgärder	0	13 750
Kontorsmaterial och trycksaker	21 128	2 079
Pant & överlåtelsekostnad	17 127	19 325
Föreningsavgifter	16 667	17 968
Bankavgifter	15 629	16 177
Kostnader för styrelsemöten	1 071	3 191
Övriga förvaltningskostnader	15 039	40 955
	261 508	241 941

Administrativ kostnad överlåtelse/pant motsvaras av en intäkt med motsvarande belopp.

Not 7 Styrelsearvodeskostnader

Föreningen har ingen anställd personal

	2015	2014
Styrelsearvoden	79 021	74 814
Sociala avgifter	20 979	18 126
	100 000	92 940

Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 %
Fastighetsförbättringar	4 %
Markanläggningar	4 %

Not 9 Räntekostnader

	2015	2014
Låneräntor	965 830	1 088 815
Övriga räntekostnader	159	3 360
	965 989	1 092 175

pl

*AS Y DK
@ AS W*

Not 10 Årets resultat

Uppställningen nedan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader. Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2015	2014
Årets resultat	-1 274 730	-1 520 616
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	1 145 976	1 145 978
Justering för periodiskt underhåll byggnad som ofta kommer stötvis	991 002	26 375
Underhållsöverskott	862 248	-348 263

Byggnadsytan är 9 258 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 93 kr/kvm (neg kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 100-200 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 11 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	146 274 755	146 274 755
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 274 755	146 274 755
Ingående avskrivningar	-4 465 479	-3 319 501
Årets avskrivningar	-1 145 976	-1 145 978
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 611 455	-4 465 479
Utgående redovisat värde	140 663 300	141 809 276
Taxeringsvärden byggnader	75 832 000	75 832 000
Taxeringsvärden mark	41 777 000	41 777 000
	117 609 000	117 609 000
Bokfört värde byggnader	94 534 442	95 680 418
Bokfört värde mark	46 128 858	46 128 858
	140 663 300	141 809 276

PL

A24
DK
w

Not 12 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Bankkonto hos ekonomisk förvaltare	3 350 692	3 775 602
Fordringar skatteverket	132 399	125 277
	3 483 091	3 900 879

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda	Upplåtelse-	Fond för	Balanserat	Årets
	insatser	avgifter	yttre	resultat	resultat
			underhåll		
Belopp vid årets ingång	117 693 426	3 737 829	1 759 736	-5 603 789	-1 520 616
Disposition av föregående års resultat:			1 545 477	-3 066 093	1 520 616
Årets resultat					-1 274 730
Belopp vid årets utgång	117 693 426	3 737 829	3 305 213	-8 669 882	-1 274 730

Not 14 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Stadshypotek	29 100 000	29 100 000
	29 100 000	29 100 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	1,25 1,43	rörligt 3 mån	3 516 666	3 516 666
Stadshypotek	3,09	2018-06-01	8 916 666	8 916 666
Stadshypotek	5,86	2016-06-01	8 916 668	8 916 668
Stadshypotek	1,35	rörligt 3 mån	7 750 000	7 750 000
			29 100 000	29 100 000

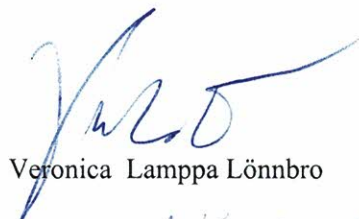
PL

Aöy DK
AA W

Enskededalen den 24 april 2016



Monica Alvarez



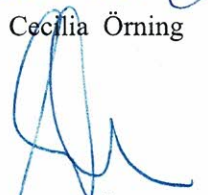
Veronica Lamppa Lönnbro



Cecilia Örning



Daniel Karlstedt



Anders Önnarfält

I egenskap av suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-03

Grant Thornton Sweden AB



Per Lundfors
Auktoriserad revisor

AJ 4 DK
@
✓