

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Plommongården Dalen**

769616-3083

Räkenskapsåret

2014



# Plommongården

## Verksamhetsberättelse 2014

### Styrelsen informerar

Informationen i detta dokument ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen och är därmed inte granskad av föreningens revisor.

#### Året i korthet

2014 har varit ett år då en till stora delar ny styrelse har fokuserat på att sätta sig in i föreningens verksamhet och skapa en trivsam boendesituation för medlemmar och hyresgäster. Styrelsen har 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. Vidare har styrelsen avslutat den långa processen med gårdsomdaningen och kontrakterat en ny trädgårdsskötare som delar styrelsens bild av hur trädgårdsskötseln bör utföras. Utöver detta har styrelsen hanterat löpande kontakter med boende, åtgärder kopplade till diverse felanmälningar och andra typer av medlemsärenden.

Föreningen drabbades av många vattenskadorna under 2013-2014. Sju lägenheter har fuksanerats under året. Det administrativa arbetet kopplat till dessa vattenskadorna har inneburit en avsevärd arbetsbelastning för styrelsen. Styrelsen har också varit behjälplig i administrationen av renoveringen av förskolan och den obligatoriska ventilationskontrollen som genomförts.

MS GN DK  
ML MA 1.5

## 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. En av hyreslägenheterna sades upp 2013 och uppläts med bostadsrätt under 2014.

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 25 gånger under 2014.

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos *If Skadeförsäkring AB*. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrätt för alla medlemmar och ansvarsförsäkring för styrelsen samt *Anticimex* fullserviceavtal och trygghetspaket.

### Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av *Arcada Förvaltning AB*. Styrelsen har under våren 2014 slutit ett avtal med *T & T Förvaltnings AB* om administrativ teknisk förvaltning som trätt ikraft under 2014. Förvaltaren har skött merparten av de fastighetsförvaltande uppgifter som styrelsen tidigare ansvarade för så som löpande kontakter med föreningens entreprenörer, förberedelser och genomförande av större underhållsinsatser, hantering av felanmälningar och liknande. Den löpande fastighetsskötseln har ombesörjts av *Åkerlunds Fastighetsservice AB*.

### Underhåll under året

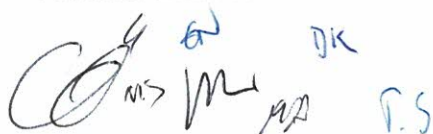
Föreningen har en ny underhållsplan där föreningens planerade fastighetsunderhåll finns förtecknat. Underhållsplanen har fastställts under våren 2014 efter genomgång tillsammans med *T & T Förvaltnings AB*. Under året har följande åtgärder genomförts:

#### *OVK och kanalrensning*

Under hösten utfördes en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i alla lägenheter. Samtidigt rensades ventilationskanalerna, och både fläktar och don rengjordes för att förbättra ventilationen i fastigheten. I OVK-protokollet framfördes en del anmärkningar om brister som kräver åtgärder under 2015.

#### *Renovering av föreningens hyresrätter*

Under året har alla hyresrätter som finns kvar i bostadsrättsföreningen besiktigats och behovet av underhåll har bedömts. Nödvändigt underhåll av hyresrätterna påbörjades under 2014 och kommer fortsätta under de närmsta åren.





#### *Omprogrammering av DUCar för ventilation*

Siemens genom Vega Energi AB har under hösten omprogrammerat dataundercentralerna som styr ventilationssystemet för att underhålla systemets effektivitet.

Styrelsen har vidare följt upp och avslutat underhåll och åtgärder som inletts innan 2014. Bland annat avslutades gårdsentreprenörens tvååriga garantiskötsel under 2014 och de kvarstående bristerna - dålig kvalitet på gräsytan och alltför klen tillväxt på vissa växter - har åtgärdats under 2014. Styrelsen har kontrakterat Tyresö Handelsträdgård för det löpande trädgårdsarbetet under 2014 och 2015.

Föreningen genomförde en radonmätning för ett par år sedan. Resultatet visade att en lägenhet i ett låghus var drabbad av höga radonhalter. Åtgärder mot detta har satts in under året och en korttidsmätning påvisade godkända mätresultat. En säkrare långtidsmätning pågår för närvarande.

Utöver ovan nämnda åtgärder som kunnat förutses och planeras för har styrelsen även hanterat en mängd andra brister kopplade till fastigheten så som bristfälliga tätningsfogar på höghusens tak som har åtgärdats under vintern. Föreningen drabbades vidare av många vattensador under 2013-2014. Sju lägenheter har fuktanerats och återställt under året. Föreningens lokalhyresgäst - Förskolan Sandborg - har haft en del problem med fuktskador och ventilationen (buller, låga luftflöden). Åtgärder kopplade till detta har pågått under hela 2014.

#### **Kommande åtgärder och underhåll**

##### *Renoveringar i trapphusen m.m.*

Av underhållsplanen framgår att ett byte av armaturer i entréer och trapphus ska utföras. Upphandlingen har inletts under 2014 och under våren 2015 kommer bytet att inledas. Vidare diskuterar styrelsen en kommande renovering av trapphusen.

##### *Renovering av garaget*

Planeringen för garagerenoveringen har återupptagits under 2014. Styrelsen inser att garagerenoveringen är ett stort och arbetskrävande projekt som kommer att påverka många medlemmar och hyresgäster. Samverkan med Grangården, som står inför motsvarande renoveringsbehov, har intensifierats under året. Styrelsen bedömer att ett samarbete med dem skulle medföra både ekonomiska besparingar och minskad arbetsbelastning för styrelsen.

##### *Underhåll av hyresrätter*

Styrelsen kommer fortsätta underhållsarbetet av hyreslägenheterna.

#### **Fastighetens tekniska status**

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<b>År</b>	<b>Åtgärd</b>
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 utvändig målning av alla fönster, även invändig målning i hyreslägenheterna
2009-2011	Omfattande renovering av utemiljön

Handwritten signatures and initials: MA, MS, MA, DK, RS.

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)

MS  
HA  
DK  
FS

## 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 9 april:*

Pia Sundqvist	ordförande
Markus Styrman	vice ordförande
Christer Johansson	ekonomiansvarig
Anna Bieler	sekreterare
Fredrik Andersson	ledamot
Emma Norbäck	ledamot
Emma Sjöberg	ledamot
Kristine Anmark	suppleant
Lena Björk Franzén	suppleant
Prodip Nandi	suppleant

#### *Från årsstämman fram till bokslutsårets redovisning:*

Monica Alvarez	ordförande	vald på 2 år
Markus Styrman	vice ordförande	vald för ytterligare 1 år
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	vald för ytterligare 1 år
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

Den 29 september 2014 avgick Andreas Johansson, vald på 2 år. Daniel Karlstedt, suppleant, har varit stående ersättare för Andreas Johansson sedan dess. Daniel Vik, vald på 2 år, har av personliga skäl varit frånvarande från styrelseuppdraget under långa perioder. Markus Styrman har då ersatt Daniel Vik som ekonomiansvarig. Övriga suppleanter har funnits redo att träda in vid behov.

### Revisorer

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

### Valberedning

Vid årsstämman den 9 april 2014 utsågs Elizabeth Johansson (Täppgränd 8), Amadi Oduya (Täppgränd 6) och Fred Wilhelmson (Täppgränd 16) till valberedning, med Elizabeth som sammankallande.

Handwritten signatures and initials: MS, MA, DK, FS.



### Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 19 protokollförda sammanträden (protokoll nr 96-114), varav ett konstituerande möte i anslutning till stämman, som hölls 2014-04-09. Mötena har hållits ungefär var annan vecka, med uppehåll för sommarmånaderna och juledigheterna.

### 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 2014 har ingen tidigare eller ny arbetsgrupp haft någon verksamhet.

### Lägenhetsöverlåtelse

Under 2014 har sju överlåtelse genomförts genom privata försäljningar. Dessutom har en omvandling av en hyresrätt till bostadsrätt genomförts.

### 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 2014

- T&T Förvaltnings AB administrativ teknisk förvaltare som samordnar tjänstinköp, felanmälan, avtalsförfattning, m.m.
- Ny ventilation och undercentral skötsel firma *Luft och reglerteknik AB* från årsskiftet

#### På säsong-/årsbasis

- Tyresö Handelsträdgård har tagit över gårdens skötsel
- MBC Städ AB är den nya städfirman från årsskiftet.
- Svenska Gräs har haft snöröjningsunderhåll igen.

### Föreningsstämma och stämmans uppdrag till styrelsen

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 april.

Stämman uppdrog till styrelsen att se över hushållens önskan om mer lekutrustning. Styrelsen har under året fokuserat på att åtgärda problemen med sandlådan. I övrigt har styrelsen uppmanat föräldrarna på gården att inkomma med tankar och lösningar som passar både barn och vuxna på gården.

Stämman 2013 gav styrelsen i uppdrag att genomföra en hearing om framtiden för miljöstugan, och detta uppdrag förlängdes sedan av stämman förra året. Styrelsen har under 2014 planerat för en hearing om miljöstugans framtid. Kostnaderna för miljöstugan har varit höga och samtliga hushåll har under 2014

*Handwritten signatures and initials:*  
A large signature on the left, followed by initials: "AN", "DK", "MS", and "RS".

uppmanats att efterleva de regler som finns för miljöstugan, för att föreningens kostnader ska kunna hållas nere. Huvudorsaken till de höga kostnaderna är att både boende och andra personer tippar saker i och utanför miljöstugan, som föreningen sedan måste sortera eller forsla bort. Styrelsen har under hösten informerat hushållen om att styrelsen avvaktar beslut om hearingen till dess att den kommande renoveringen av garaget planlagts, eftersom garagets framtid säkerligen kommer att påverka miljöstugan.

4  
MA DK  
MS

15.



## Styrelsen informerar om ekonomin

### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes från och med 2014-04-01 med 5 procent. Hyran för hyreslägenheterna höjdes samtidigt med 1,3 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 2014 var 29,1 mkr d.v.s. 24,7 % av taxeringsvärdet. Belåningsgraden har minskat med 2 enheter 2014 efter att ha varit konstant sedan 2011. Under 2015 kommer styrelsen att söka finansiering för att renovera garaget. Styrelsen kommer att förhandla med SBH och andra banker för att få mest fördelaktig villkoren.

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.

4  
MA BW DK  
MS PS

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2014 har varit 1 433 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Nyckeltal

	2014	2013	2012	2011
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	544	526	517	514
Bostadshyror kr/kvm hyresrättsyta	1 017	998	981	831
Lokalhyror kr/kvm lokalyta	1 095	1 230	1 227	1 137
Totala intäkter kr/kvm byggnadsyta	681	674	667	646
Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta	3 776	4 092	4 092	4 263
Belåningsgrad % (skuld/tax-värde)	25	27	27	27
Avskrivningar kr/kvm byggnadsyta	124	72	72	72
Avsättning underhållsfond kr/kvm byggnadsyta	48	48	48	48
Underhållsöverskott kr/kvm byggnadsyta	neg	127	72	75
Totala underhållsreserver i tkr	2 789	2 067	1 002	333

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 reserver 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)

##### 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.

##### 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.

##### Underhållsöverskott kr/kvm byggnadsyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även täcker kostnaden för årets slitage i form av kommande underhållskostnader. Årets resultat exkl. avskrivningar och periodiskt underhåll

##### Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som

g  
MA  
MS  
DK  
FS

återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fyra reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt.

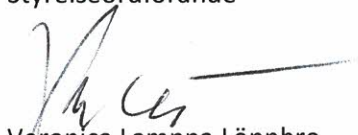
Stockholm den 24/04-2015



Monica Alvarez  
Styrelseordförande



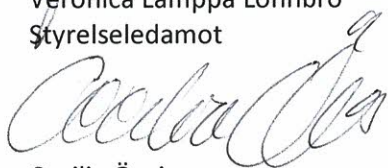
Markus Styrman  
vice ordförande



Veronica Lamppa Lönnbro  
Styrelseledamot



Emma Norbäck  
Styrelseledamot



Cecilia Örning  
Styrelseledamot



Daniel Karlstedt  
I egenskap av styrelsesuppleant  
då styrelseledamot  
Andreas Johansson avgått i förtid



Teresa Sokolnicki  
I egenskap av styrelsesuppleant  
då styrelseledamot  
Daniel Vik har förfall.



Styrelsen för Brf Plommongården Dalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### 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*

Styrelsen har i stor utsträckning förändrats under året. På årsstämman under våren 2014 valdes åtta medlemmar till styrelseledamöter, varav två omvaldes och sex var nya.

Under året har nya regelverk för upprättande av föreningens årsredovisning trätt i kraft vilket bl a inneburit förändringar i utseendet av årsredovisningen. Styrelsen har därför valt att komplettera årsredovisningen med en verksamhetsberättelse för året som separat skrift till medlemmarna. Som ett resultat av den allmänna debatten om avskrivningar i och med de nya regelverkens ikraftträdande har styrelsen beslutat ändra avskrivningstiden på föreningens byggnad till 100 år från 200 år, vilket ökat föreningens kostnader.

Årsavgifterna höjdes med 5 % den 1:a april 2014. En lägenhet, tidigare hyresrätt, har under året upplåtits med bostadsrätt. Extra amortering av föreningens lån har under året gjorts med 2,1 mkr. Under året har föreningen drabbats av väsentliga kostnader på grund av vattenskador.

### Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 124 medlemmar. Under året har 10 lägenheter bytt ägare och 15 medlemmar har därav beviljats utträde och 20 personer beviljats inträde med nytt medlemsskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 129 medlemmar.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	6 306	6 239	6 172	5 982
Resultat efter finansiella poster	-1 521	396	-238	-147
Soliditet (%)	79	78	78	78



### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 603 790
årets förlust	-1 520 616
	<b>-7 124 406</b>
behandlas så att	
Till fond för yttre underhåll avsättes	1 545 477
i ny räkning överföres	-8 669 883
	<b>-7 124 406</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		6 305 714	6 239 192
<b>Summa rörelseintäkter</b>	1	<b>6 305 714</b>	<b>6 239 192</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-5 279 732	-3 602 448
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-241 941	-181 868
Styrelsearvodeskostnader	7	-92 940	-150 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	-1 145 978	-669 664
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 760 591</b>	<b>-4 603 980</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-454 877</b>	<b>1 635 212</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		26 436	18 570
Räntekostnader	9	-1 092 175	-1 258 276
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 065 739</b>	<b>-1 239 706</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 520 616</b>	<b>395 506</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 520 616</b>	<b>395 506</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	141 809 276	142 955 254
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		13 645	18 993
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	11	3 900 879	4 033 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		250 755	189 443
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 165 279</b>	<b>4 242 055</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		817 860	529 885
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 983 139</b>	<b>4 771 940</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>146 792 415</b>	<b>147 727 194</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 693 426	116 424 249
Upplåtelseavgifter		3 737 829	2 592 006
Fond för yttre underhåll		1 759 736	1 319 802
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>123 190 991</b>	<b>120 336 057</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 603 790	-5 559 361
Årets resultat		-1 520 616	395 506
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 124 406</b>	<b>-5 163 855</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>116 066 585</b>	<b>115 172 202</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	13		
Övriga skulder till kreditinstitut	14	29 100 000	31 200 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		501 654	558 978
Skatteskulder		0	25 950
Övriga skulder		74 696	10 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 049 480	759 483
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 625 830</b>	<b>1 354 992</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>146 792 415</b>	<b>147 727 194</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		41 500 000	41 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>41 500 000</b>	<b>41 500 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

### Noter

#### Not 1 Rörelseintäkter

	2014	2013
Årsavgifter	4 189 610	4 010 615
Hyror bostäder	1 029 246	1 091 334
Hyror lokaler	591 567	664 108
Hyror parkering/garage	243 249	249 939
Parkeringsintäkter externa	211 586	199 375
Övriga intäkter	21 131	14 097
Intäkter överlåtelse/pant	19 325	9 723
	<b>6 305 714</b>	<b>6 239 191</b>

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

#### Not 2 Fastighetsskötsel

	2014	2013
Fastighetsskötsel	125 756	106 335
Snöröjning	60 156	146 811
Städning	116 947	104 768
Hiss	26 645	27 746
Kontroll -Tillsynsavgift	3 060	10 610
OVK ( Obligatorisk Ventilations Kontroll)	132 375	0
Fastighetsskötsel gård	197 593	18 858
Serviceavtal värmeanläggning & ventilation	30 165	48 046
Serviceavtal	28 248	19 076
Barnstuga (lokal)	59 797	10 688
Övrigt	9 819	33 655
	<b>790 561</b>	<b>526 593</b>

### Not 3 Reparationer

	2014	2013
Reparation byggnad	212 500	1 537
Reparation hyreslägenheter	198 302	21 959
Reparation portar och lås	27 244	26 016
Reparation tvättstuga	59 159	16 859
Reparation VVS	1 806	17 704
Reparation hiss	21 577	8 407
Reparation ventilation	158 728	76 693
Reparation vattenskada	722 140	104 932
Teknisk förvaltning	372 364	0
Övriga reparationer	51 286	149 445
	<b>1 825 106</b>	<b>423 552</b>

### Not 4 Periodiskt underhåll

	2014	2013
Periodiskt underhåll gård	48 150	108 427
Periodiskt underhåll hyreslägenhet	2 656	0
Periodiskt underhåll ventilation	23 719	0
Konsultarvode underhållsplan	60 000	0
	<b>134 525</b>	<b>108 427</b>

### Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2014	2013
Fastighetsel	345 951	335 504
Uppvärmning	1 152 336	1 258 391
Vattenkostnader	230 696	196 729
Sophämtning, sopsug, grovsopor	217 417	222 452
Försäkring	212 021	174 294
Kommunikation (TV, Tele, IT)	220 630	206 676
Fastighetsskatt	150 488	149 830
	<b>2 529 539</b>	<b>2 543 876</b>

### Not 6 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	84 272	81 897
Revisionsarvoden (extern revisor)	44 224	44 990
Juridiska åtgärder	13 750	0
Kontorsmaterial och trycksaker	2 079	1 993
Pant & överlåtelsekostnad	19 325	9 723
Föreningsavgifter	17 968	11 748
Bankavgifter	16 177	17 490
Kostnader för styrelsemöten	3 191	3 584
Övriga förvaltningskostnader	40 955	10 443
	<b>241 941</b>	<b>181 868</b>

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

### Not 7 Styrelsearvodeskostnader

Föreningen har ingen anställd personal

	2014	2013
Styrelsearvoden	74 814	114 138
Sociala avgifter	18 126	35 862
	<b>92 940</b>	<b>150 000</b>

### 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

	2014	2013
Låneräntor	1 088 815	1 258 276
Övriga räntekostnader	3 360	0
	<b>1 092 175</b>	<b>1 258 276</b>

### Not 10 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	146 274 755	146 274 755
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>146 274 755</b>	<b>146 274 755</b>
Ingående avskrivningar	-3 319 501	-2 649 837
Årets avskrivningar	-1 145 978	-669 664
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 465 479</b>	<b>-3 319 501</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>141 809 276</b>	<b>142 955 254</b>
Taxeringsvärden byggnader	75 832 000	75 832 000
Taxeringsvärden mark	41 777 000	41 777 000
	<b>117 609 000</b>	<b>117 609 000</b>
Bokfört värde byggnader	95 680 418	96 826 396
Bokfört värde mark	46 128 858	46 128 858
	<b>141 809 276</b>	<b>142 955 254</b>

### Not 11 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Bankkonto hos ekonomisk förvaltare	3 775 602	4 031 769
Fordringar skatteverket	125 277	1 850
	<b>3 900 879</b>	<b>4 033 619</b>

### Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda	Upplåtelse-	Fond för	Balanserat	Årets
	insatser	avgifter	yttre	resultat	resultat
			underhåll		
Belopp vid årets ingång	116 424 249	2 592 006	1 319 802	-5 559 361	395 506
Upplåtelse ny bostadsrätt	1 269 177	1 145 823			
Disposition av föregående års resultat:			439 934	-44 428	-395 506
Årets resultat					-1 520 616
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>117 693 426</b>	<b>3 737 829</b>	<b>1 759 736</b>	<b>-5 603 789</b>	<b>-1 520 616</b>

### Not 13 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Stadshypotek	29 100 000	31 200 000
	<b>29 100 000</b>	<b>31 200 000</b>



### Not 14 Skulder till kreditinstitut

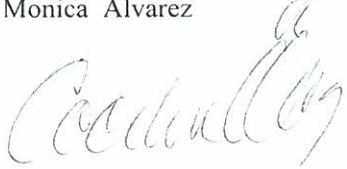
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	1,80	rörligt 3 mån	3 516 666	5 616 666
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	1,85	rörligt 3 mån	7 750 000	7 750 000
			<b>29 100 000</b>	<b>31 200 000</b>

Enskededalen den 20 mars 2015

  
Monica Alvarez

  
Veronica Lamppa Lönnbro

  
Cecilia Örning

  
Emma Norbäck

  
Markus Styrman

  
Teresa Sokolnicki


I egenskap av suppleant för Daniel Vik

  
Daniel Karlstedt

I egenskap av suppleant för Andreas Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 2 april 2015*

Grant Thornton Sweden AB

  
Per Lundfors  
Auktoriserad revisor