

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Saltsjöbaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

---

### 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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2023.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-03-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2014-10-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

David Behaya	Ordförande
Josefine Hägglund	Vice ordförande
Gunilla Bergdahl	Ledamot
Torkel Frostell	Ledamot
Bo Algstam	Ledamot

Per Goldberg	Suppleant
Jan Jorde	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Boel Hansson	Ordinarie Extern	Grant Thornton Sweden AB
Väljs av Grant Thornton	Suppleant Extern	Grant Thornton Sweden AB
Krister Sjövall	Ordinarie Intern	
Gunnar Silverberg	Suppleant Intern	

### Valberedning

Stefan Andersson  
Louise Goldberg  
Berit Sjövall  
Annika Svensson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-21.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Peterstorp 1		Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

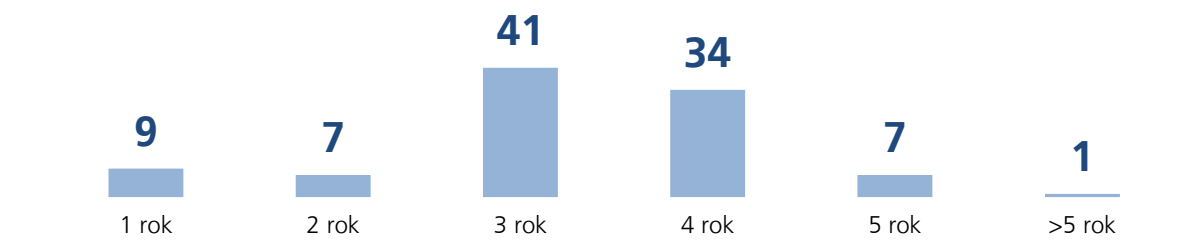
Värdeåret är 2010.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 906 m<sup>2</sup>.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 99 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Övrigt  
Styrelse-/Övernattninglägenhet

### Kommentar

2 st takterrasser.  
Lägenhet: nr6/1F/1002

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya balkongfronter	2014 - 2015	
Relining	2013	Avloppsstammar relinades delvis
Renovering av gästlägenhet	2013	
Nya tvättmaskiner	2010	I en av de två tvättstugorna
Trädgårdrenovering	2010	Trädgården renoverades delvis
Nya gångplattor utanför entréer och asfaltering av garagedfart	2009	
Fasadrenovering	2008	
Renovering av trapphus	2007	
Nya säkerhetsdörrar	2006	
Elstambyte	2005	Publika elen
Tillvattenstammar till fastigheten och avloppsstammar till kök	2004	
Rörstambyte	2003 - 2004	Avlopp kök, vatten kök och bad
Fönsterbyte	1992	
Renovering av fasader och tak	1990	
Planerat underhåll	År	
Taksäkerhet och plåtreparationer	2016	
Byte värmesystem	2016	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Fastighetskötsel	Sekant Fastighetservice
Trädgårdsskötsel	Jessica Östblom, Filipendula Garden & Design
Ekonomisk förvaltning	SBC - Sveriges Bostadsrättscentrum

## Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

### LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

#### INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	3 757 972	3 868 993
Finansiella intäkter	14 022	7 559
Minskning kortfristiga fordringar	124 725	0
Ökning av kortfristiga skulder	31 216	0

**3 927 935**      **3 876 553**

#### UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 254 427	3 180 222
Finansiella kostnader	286 747	352 505
Ökning av kortfristiga fordringar	0	92 193
Minskning av kortfristiga skulder	0	35 678

**3 541 174**      **3 660 598**

### LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\*

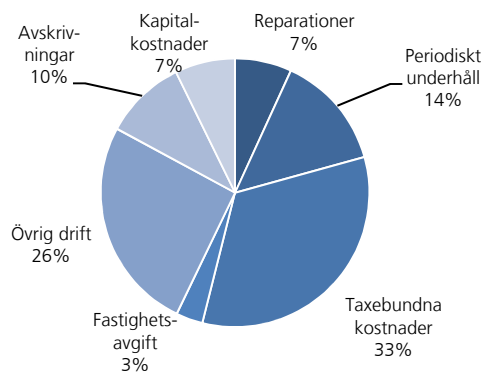
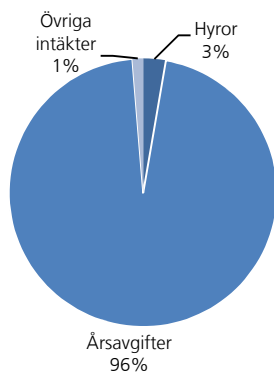
**2 627 554**      **2 240 793**

### ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

**386 761**      **215 954**

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 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

**Styrelsens sammansättning:** Styrelsen har under verksamhetsåret haft fem ordinarie ledamöter och två suppleanter. Av ledamöterna är 3 valda på två år.

**Styrelsens arbetsuppgifter och rollfördelning:** Styrelsen konstituerades den 1 juni. I samband med detta togs det fram en arbetsordning som legat till grund för de enskilda ledamöternas ansvarsområden och uppgifter. Inför verksamhetsåret 2015/16 fastställdes plan för styrelsemöten, Saltsjöbladet samt underhållsplan.

**Föreningsstämma:** Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2015 på Tuppens Servicecentrum, Malmö.

**Sammanträden:** Styrelsen har under 2015 hållit 11 (elva) protokollförda ordinarie sammanträden och 1 (ett) konstituerande protokollfört möte.

**Evenemang:** Efter föreningens årsstämma den 21 maj inbjöds medlemmarna enligt tradition till buffé på norra takterrassen. Under sommaren fanns nio tillfällen för gemensamma grillkvällar. Första advent arrangerades i samband med tändning av granen glöggafton tillsammans med grannfastigheten Brf. Peterstorp.

**Boendemiljö:** Under hösten 2015 genomfördes en besiktning i samtliga lägenheter. Inom ramen för den nya trygghetsförsäkringen genomförde Anticimex en omfattande kontroll av lägenheternas våtrum. Bland annat undersöktes golvbrunnar, inspektionsluckor och förekomsten av fukt. I samband med denna besiktning följde styrelsen även upp förekomsten av mekaniska fläktar i kök och badrum och kontrollerade spaltventiler, brandvarnare etc. Resultatet av besiktningarna av varje lägenhet har delgivits medlemmarna i individuella åtgärdsprotokoll från Anticimex och styrelsen. En godkänd besiktning genomförd av Anticimex ger medlem möjlighet till självriskeeliminering vid vattenskada.

**El & Belysning:** 2015 installerades rörelsedetektorer och timers i bland annat tvättstugor. Under 2016 fortsätter energibesparande åtgärder i gemensamhetsutrymmen samtidigt som belysningen förbättras.

**Trädgård:** Styrelsen har haft ett uppföljande möte med trädgårdskonsult Maria Arborgh angående förnyelse av vår utemiljö. Maria Arborgh har gått vidare med växtvalsförslag som diskuteras i styrelsen. Filipendula Garden & Design har 2015 planterat häck längs Roslins väg, Limhamnsvägen och Ola Hanssonsgatan. Inga vidare förändringar av utomhusmiljön är planerade för 2016.

**Balkonger:** Under 2015 slutfördes projektet med byte av balkongfronter på samtliga balkonger.

**Hissar:** 2015 påbörjades ett nytt serviceavtal med företaget, Hiss i Skåne. Företaget har god kunskap om gamla hissar och kommer att ansvara för service, reparationer och underhåll samt modernisering av hissarnas mekaniska delar och säkerhetsfunktioner.

**Garaget:** Projektering och upphandlingsunderlag togs fram 2015 för överbyggnad mellan garaget och kolkällare/pannrum. 2017 beräknas arbetet genomföras. Detta ökar antalet cykel- och barnvagnsplatser och minimerar risken för fukt som kommer in via plåttaket. Vidare är detta en brandsäkerhetsåtgärd.

**Garageplatser:** Under 2015 har 1 (en) garageplats tilldelats medlem från föreningens kölista.

**Boendeinformation & hemsida:** Information om föreningens verksamhet har för medlemmarna presenterats genom Saltsjöbladet som utkommit med fyra nummer under verksamhetsåret. Information har också delats ut i samband med specifika projekt och även funnits tillgänglig på anslagstavlor i trapphusen. Föreningens hemsida uppdateras kontinuerligt.

**Säkerhet & brandskydd:** Utvärdering av föreningens brandskydd påbörjades 2014 och har skett löpande under 2015. Under året har seriekopplade brandvarnare installerats och brandtätning gjorts. Efterbesiktning har visat att rökluckor sannolikt måste installeras på taket för varje trappuppgång. Installation av branddörr till torrsoprummet samt cykelförrådet genomfördes våren 2015. Under 2016 förnyas upphandling av säkerhetsdörrar med brandcertifikat till alla tre källaringångar. Tid för byte är ännu ej beslutad.

**Underhållsplan:** Underhållsplanen har under året 2015 uppdaterats vid två tillfällen under året. Våren 2015 inför årsstämman samt hösten 2015 inför bokslut. Planen löper över tio år (2013 – 2023) och uppdateras löpande, dock minst en gång per år.

**Övernattningsrum:** Under året har vi haft trettiosju (37) gästnätter à 275 kronor. Trettiosex (36) av dem betalades, medan en blev hyresfri då elen inte fungerade.

**Sophantering:** Under hösten 2015 förändrade Ragn-Sells sophanteringen. Då detta skapat omfattande problem beslutades att byta leverantör till IL Recycling som tar över hantering av grovsopor våren 2016.

**Vattenskador:** Under hösten 2015 drabbades fastigheten av en allvarlig vattenskada i en lägenhet, och detta ledde till stora kostnader för föreningen. Under 2015 har mycket av styrelsens arbete präglats av efterdyningarna av översvämningen 2014. Bland annat är arbetet med nytt värmesystem tidigarelagt på grund av detta.

**Värme:** Upphandling och utvärdering av nytt värmesystem utökades 2015 till att även omfatta lägenheternas termostatventiler för att maximera behållningen av det nya systemet.

**Nya råttspärrar:** 2015 uppgraderades skydd mot råttor till en central enhet vid inloppet till fastigheten. Denna lösning är ett kostnadseffektivt alternativ till råttspärrar på varje enskild stam.

**Takreovering:** Styrelsen påbörjade 2015 upphandlingsförfarande avseende reovering av taket. Detta drivs av kravet på utökad säkerhet med bland annat takbrygga. I samband med detta beaktas möjlighet att installera värmeslingor i stuprännorna. Vidare möjliggör uppgraderad taksäkerhet att ventilationsarbetet med bland annat test av så kallad dragförbättrare på vissa skorstenar kan bli av. Vidare kommer rökgasluckor sannolikt att monteras i trapphusen.

**Försäkringar:** Under 2015 tecknades även en tilläggsförsäkring/trygghetsförsäkring genom Allians Försäkringsmäklare för att utöka skydd mot vattenskador.

**Fastighetsskötsel:** Sekant Fastighetservice har ansvarat för fastighetsskötsel och trappstädning.

**Trädgårdsskötsel:** Trädgårdsmästare Jessica Östblom, Filipendula Garden & Design, har under året skött trädgården.

## Händelser efter året

**Värme:** Installation av det nya värmesystemet beräknas ske våren/sommaren 2016. I samband med uppgraderingen kommer golvnivån i pannrummet att höjas för att säkerställa att utrustningen inte påverkas vid eventuell översvämning.

**Källar- & entrédörrar:** Renovering av entrédörrarna och byte av källardörrarna planeras under perioden 2016-2017.

**Brandsäkerhet:** Enligt lagen om skydd mot olyckor gjorde räddningstjänsten i januari 2016 tillsynsbesök i vår fastighet. De påpekanden som gjordes kommer att åtgärdas med början år 2016.

**Cykelparkering:** Målsättning är att optimera plats för medlemmarnas cyklar. Bland annat undersöks bättre lösningar för befintliga cykelrum, mer utrymme och cykelställ som förhindrar att cyklarna blåser omkull.

**Boendemiljö:** I och med att OVK och sotning samt kontroll av eldstäder genomförts 2013 och 2014 kommer projektet med ventilationen att fortsätta. Målet är att eliminera kallras, dålig lukt samt olägenhet vid eldning. Vi arbetar framför allt vidare med att få bort de mekaniska fläktar som finns i kök och badrum. Vidare anlitas ventilationskonsult för genomgång, mätning och förslag på åtgärder. För olägenhet vid eldning kommer bland annat så kallad dragförbättrare att utvärderas.

**Takreovering:** Utöver färdigställandet av takbrygga och reparationsarbeten, hoppas vi nå tillfredställande resultat av de åtgärder som testas för att förbättra ventilationen.

**TV, Media, Internet, Telefoni:** 2016 kommer styrelsen att omförhandla avtalet med ComHem.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 99 st  
Överlåtelser under året: 8 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 130 st  
Tillkommande medlemmar: 10 st  
Avgående medlemmar: 7 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 133 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	456	456	456	456
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 556	1 556	1 556	1 556
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	12	14	12
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	122	91	120	123
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	22	23	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	36	45	47	53
Soliditet (%)	25	26	26	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-154	-42	-1 777	534
Nettoomsättning (tkr)	3 731	3 723	3 707	3 692

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 906 m<sup>2</sup> bostäder.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-154 656
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 335 907
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-32 600
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 148 651</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>1 148 651</b>
----------------------------------	------------------

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

---

## Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

		<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	Not 1	3 731 159	3 722 958
Övriga rörelseintäkter	Not 2	26 813	146 035
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 757 972</b>	<b>3 868 993</b>

**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 3	-2 841 380	-2 819 100
Övriga externa kostnader	Not 4	-250 305	-197 148
Personalkostnader	Not 5	-162 742	-163 974
Avskrivningar	Not 6	-385 476	-385 476
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 639 903</b>	<b>-3 565 698</b>

**RÖRELSERESULTAT****118 675**      **303 296****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 022	7 559
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 747	-352 505
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-272 725</b>	<b>-344 946</b>

**ÅRETS RESULTAT****-154 656**      **-41 651**



## Balansräkning

		2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	Not 7		
Egna lägenheter lokaler		51 500	51 500
		<b>51 500</b>	<b>51 500</b>
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 8	14 723 176	15 108 652
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 723 176</b>	<b>15 108 652</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 774 676</b>	<b>15 160 152</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 631	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	878 691	506 704
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 10	0	128 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>884 322</b>	<b>634 704</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 773 534	1 761 117
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 773 534</b>	<b>1 761 117</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 657 856</b>	<b>2 395 820</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 432 532</b>	<b>17 555 972</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 11		
Medlemsinsatser		270 000	270 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 977 136	2 944 536
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 247 136</b>	<b>3 214 536</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 303 307	1 377 558
Årets resultat		-154 656	-41 651
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 148 651</b>	<b>1 335 907</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 395 787</b>	<b>4 550 443</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	12 300 000	12 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 300 000</b>	<b>12 300 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		302 269	288 915
Övriga skulder		69 883	71 021
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	364 594	345 594
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>736 745</b>	<b>705 529</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 432 532</b>	<b>17 555 972</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	14 000 000	14 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.  
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	154 år	154 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	3 607 953	3 607 953
	Hyror garage	102 350	99 450
	Avgift andrahandsuthyrning	11 500	0
	Gästlägenhet	9 300	15 550
	Öresutjämning	56	6
		<b>3 731 159</b>	<b>3 722 958</b>

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Försäkringsersättning	22 913	146 035
	Övriga intäkter	3 900	0
		<b>26 813</b>	<b>146 035</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	141 300	139 620
	Fastighetsskötsel beställning	28 429	17 926
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	86 589	52 938
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 250	5 500
	Snöröjning/sandning	0	4 381
	Städning entreprenad	87 996	79 196
	Städning enligt beställning	0	7 877
	Mattvätt/Hyrmattor	21 855	19 593
	Sotning	0	64 155
	Hissbesiktning	3 749	2 658
	Gemensamma utrymmen	450	10 552
	Gård	4 742	3 014
	Serviceavtal	13 838	21 271
	Förbrukningsmateriel	10 341	6 639
	Brandskydd	10 386	5 219
	Fordon	0	435
		<b>420 924</b>	<b>440 973</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	24 425
	Tvättstuga	10 745	20 321
	Sophantering/återvinning	3 750	3 009
	Vind	0	469
	Källare	2 913	0
	Entré/trapphus	11 339	2 774
	Lås	6 658	4 540
	Installationer	0	1 685
	VVS	45 461	1 598
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 955
	Ventilation	3 418	0
	Elinstallationer	15 852	4 689
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 258	14 773
	Hiss	22 939	31 741
	Tak	0	14 922
	Fönster	0	6 256
	Mark/gård/utemiljö	0	13 750
	Garage/parkering	0	938
	Vattenskada	135 952	398 308
		<b>265 285</b>	<b>548 153</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Källare	35 000	38 750
	Entré/trapphus	103 750	68 750
	Lås	0	13 895
	VVS	77 500	0
	Värmeanläggning	58 680	0
	Elinstallationer	40 311	0
	Fasad	0	7 500
	Balkonger/altaner	181 472	292 936
	Mark/gård/utemiljö	51 500	62 375
		<b>548 213</b>	<b>484 206</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	86 617	94 893
	Värme	962 344	719 865
	Vatten	180 206	172 385
	Sophämtning/renhållning	72 107	57 681
	Grovsopor	4 281	6 090
		<b>1 305 555</b>	<b>1 050 913</b>

<b>Not 3</b>	Fortsättning	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	112 828	92 889
	Kabel-TV	65 518	80 915
	Bredband	0	568
		<b>178 346</b>	<b>174 372</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>123 057</b>	<b>120 483</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 841 380</b>	<b>2 819 100</b>
<b>Not 4</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Kreditupplysning	1 038	1 268
	Medlemsinformation	8 389	2 981
	Tele- och datakommunikation	31 543	808
	Hyresförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	17 219	-3 212
	Föreningskostnader	15 493	7 267
	Styrelseomkostnader	3 877	1 620
	Fritids- och trivselkostnader	3 293	13 766
	Förvaltningsarvode	120 046	117 006
	Administration	5 973	13 871
	Korttidsinventarier	0	2 880
	Konsultarvode	36 454	24 932
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 980	13 960
		<b>250 305</b>	<b>197 148</b>
<b>Not 5</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	133 374	132 792
	Sociala kostnader	29 368	31 183
		<b>162 742</b>	<b>163 974</b>
<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Byggnad	70 766	70 766
	Förbättringar	314 710	314 710
		<b>385 476</b>	<b>385 476</b>
<b>Not 7</b>	IMMATERIELLA ANLAGGNINGSTILLGÅNGAR	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Egna lägenheter lokaler	51 500	51 500
		<b>51 500</b>	<b>51 500</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	18 626 557	18 626 557
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>18 626 557</b>	<b>18 626 557</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 517 905	-3 132 429
	Årets avskrivningar enligt plan	-385 476	-385 476
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 903 381</b>	<b>-3 517 905</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>14 723 176</b>	<b>15 108 652</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	57 000 000	57 000 000
	Taxeringsvärde mark	44 000 000	44 000 000
		<b>101 000 000</b>	<b>101 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	101 000 000	101 000 000
		<b>101 000 000</b>	<b>101 000 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Skattekonto	11 471	11 253
	Skattefordran	13 200	15 774
	Klientmedel hos SBC	854 020	479 677
		<b>878 691</b>	<b>506 704</b>
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Upplupen försäkringsersättning	0	128 000
		<b>0</b>	<b>128 000</b>

**Not 11** EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	270 000	0	0	270 000
Fond för yttre underhåll	2 977 136	32 600	0	2 944 536
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 247 136</b>	<b>32 600</b>	<b>0</b>	<b>3 214 536</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 303 307	-32 600	-41 651	1 377 558
Årets resultat	-154 656	-154 656	41 651	-41 651
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 148 651</b>	<b>-187 256</b>	<b>0</b>	<b>1 335 907</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 395 787</b>	<b>-154 656</b>	<b>0</b>	<b>4 550 443</b>

**Not 12** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	2 944 536	2 911 936
Reservering enligt stadgar	32 600	32 600
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 977 136</b>	<b>2 944 536</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,550 %	2 000 000	2 000 000	2016-03-01
SEB	0,610 %	5 000 000	5 000 000	2016-11-28
SEB	0,840 %	5 300 000	0	2017-07-28
Handelsbanken	3,300 %	0	5 300 000	Flyttat till SEB
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 300 000</b>	<b>12 300 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>12 300 000</b>	<b>12 300 000</b>	

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Ränta	60 768	33 717
	Underhåll Balkonger	0	12 824
	Förutbetalda avgifter & hyror	303 825	299 053
		<b>364 593</b>	<b>345 594</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den / 2016

David Behaya  
*Ordförande*

Josefine Hägglund  
*Vice ordförande*

Gunilla Bergdahl  
*Ledamot*

Torkel Frostell  
*Ledamot*

Bo Algstam  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Grant Thornton Sweden AB  
Boel Hansson  
*Auktoriserad revisor*

Krister Sjövall  
*Intern revisor*