

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Saltsjöbaden

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. 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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- 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 i förvaltningsberättelsen som följer.

#### 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 (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

#### Styrelsen

David Behaya	Ordförande
Jan Jorde	Vice ordförande
Bo Algstam	Ledamot
Gunilla Bergdahl	Ledamot
Torkel Frostell	Ledamot

Carl-Axel Geine	Suppleant
Per Goldberg	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

Berit Sjövall	Sammanställande
Annika Svensson	
Louise Goldberg	
Stefan Andersson	Suppleant

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2014-09-11. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Peterstorp 1		Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

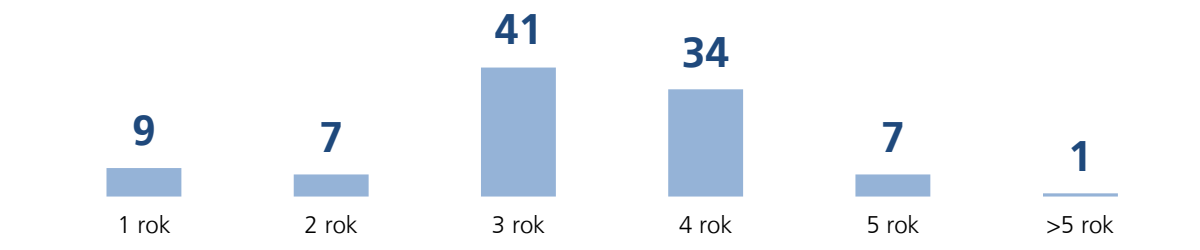
Fastighetens värdeår är 2010.

Lägenhetsytan utgör 7 906 m<sup>2</sup>.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 99 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Övrigt  
Styrelse-/Övernattninglägenhet  
Föreningslokal

### Kommentar

2 st takterrasser.  
Lägenhet: nr5/1E/1003

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya balkongfronter	2014 - 2015	
Relining av avloppsstammar	2013	Avloppsstammar relinades delvis
Renovering av gästlägenhet	2013	
Nya stigarledning	2013	
Nya tvättmaskiner	2010	I en utav 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	90-talet	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

### Övrig information

**Information** 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. "Svar direkt" har vid tio tillfällen gett medlemmarna tillfälle att träffa styrelsen, men decemberträffen blev den sista då medlemmarnas behov av denna möjlighet har varit försumbar.

### Föreningens ekonomi

**Arvoden:** Styrelsen och föreningens revisor har uppburit mindre än tre basbelopp (132 791kr) i arvoden.

**Lån:** Föreningens totala långfristiga lån är 12 300 000 kr fördelat enligt följande:

5 300 000 kr Stadshypotek AB	Fast ränta	3,30 %	(2015-07-30)
2 000 000 kr Stadshypotek AB	Fast ränta	3.55 %	(2016-03-01)
5 000 000 kr SEB Bolån	1 års ränta	1.10%	(2015-11-28)

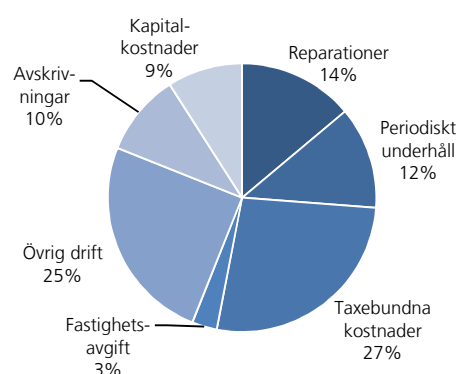
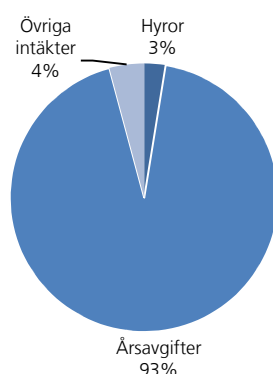
Se även not 13.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2014	2013
<b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 024 839</b>	<b>3 394 718</b>
<b>PENGAR IN</b>		
Rörelsens intäkter	3 868 993	3 708 355
Finansiella intäkter	7 559	22 198
Minskning korta fordringar	0	1 010
Ökning av korta skulder	0	20 895
	<b>3 876 553</b>	<b>3 752 458</b>
<b>PENGAR UT</b>		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	3 180 222	4 749 377
Finansiella kostnader	352 505	372 961
Ökning av korta fordringar	92 193	0
Minskning av korta skulder	35 678	0
	<b>3 660 598</b>	<b>5 122 338</b>
<b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 240 793</b>	<b>2 024 839</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>	<b>215 954</b>	<b>-1 369 879</b>

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.

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

**Händelser under året**

**Styrelsens sammansättning:** Enligt tidigare stämmobeslut har styrelsen under verksamhetsåret haft fem ordinarie ledamöter och två suppleanter valda på ett år.

**Styrelsens arbetsuppgifter och rollfördelning:** Styrelsen konstituerades den 2 juni. I samband med detta togs det fram en arbetsordning som legat till grund för de enskilda ledamöternas ansvarsområden och uppgifter. En verkställighetslista reglerar styrelsens projekt och uppgifter. Inför verksamhetsåret 2014/15 fastställdes plan för styrelsemöten, Saltsjöbladet samt "Svar Direkt".

**Föreningsstämma:** Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2014 på Tuppens Servicecentrum, Malmö. Extra stämma hölls den 11 september 2014 för att konfirmera den ordinarie föreningsstämmans beslut om stadgeändring med innebörd att föreningen har rätt att ta en avgift av den medlem som hyr ut sin bostad i andrahand.

**Evenemang:** Efter föreningens årsstämma den 22 maj inbjöds medlemmarna enligt tradition till buffé på norra takterrassen. Under sommaren fanns nio tillfällen för gemensamma grillkvällar. Första advent arrangerades glöggafton tillsammans med grannfastigheten Brf. Peterstorp.

**Boendemiljö:** Sotning och kontroll av rökkanaler och eldstäder genomfördes i samtliga lägenheter våren 2014. Ett fåtal lägenheter som ej var tillgängliga för kontroll har fått eldningsförbud. Övriga godkändes.

**El & Belysning:** 2014 påbörjades installation av rörelsedetektorer och timers i bl a tvättstugor. Under 2015 fortsätter arbetet med källargång, vindsutrymmen samt övriga gemensamhetsutrymmen där energibesparande åtgärder kan utnyttjas samtidigt som belysningen förbättras.

**Trädgård:** Styrelsen har haft tre möten med trädgårdskonsult Maria Arborgh angående förnyelse av vår utemiljö. Maria Arborgh har gått vidare med växtvalsförslag som diskuteras i styrelsen. Filipendula Garden & Design har 2014 påbörjat plantering av häck längs Roslins väg. Projektet fortsätter 2015.

**Balkonger:** Under 2014 har de flesta av balkongfronternas träribbor bytts ut. Projektet fortsätter och beräknas vara klart under vår/sommar 2015.

**Hissar:** Under 2014 sades avtalet med Kone Hissar upp och i stället tecknades serviceavtal med

Hiss i Skåne. Företaget har god kompetens om gamla hissar och kommer att ansvara för service, reparationer och underhåll samt modernisering av hissarnas mekaniska delar och säkerhetsfunktioner.

**Garaget:** 2014 inleddes projekt att bygga över taket ovan "kolkällaren" i garaget. Projektering sker våren 2015 och arbete planeras till samma år. I och med detta ökar man antalet cykel- och barnvagnsplatser och minimerar risken för fukt som kommer in via plåttaket.

**Garageplatser:** Under 2014 har en garageplats tilldelats en medlem från föreningens kölista.

**Boendeinformation & hemsida:** Föreningens hemsida har uppdaterats och publiceras våren 2015.

**Säkerhet & brandskydd:** Utvärdering av föreningens brandskydd har påbörjats 2014 och åtgärder sker våren 2015. I samband med detta kommer även källar- och entrédörrar att moderniseras och renoveras för att öka säkerheten.

**Underhållsplan:** Underhållsplanen har under året 2014 uppdaterats vid två tillfällen under året. Våren 2014 inför årsstämman samt hösten 2014 inför bokslut. Planen omfattar tio år (2013 – 2023) och uppdateras löpande, dock minst en gång per år.

**Övernattningsrum:** Under året har vi haft 44 gästnätter à 250 kronor, summa 11 000 kronor. Beslut fattades om att höja avgiften till 275 kronor/natt år 2015. Städning av rummet mellan uthyrningarna ombesörjs av Sekant Fastighetsservice.

**Arkivering:** I samband med skyfallet hösten 2014 skadades delar av föreningens arkiv. Styrelsen har räddat materialet och säkrat framtida arkivering från risk för vattenskada.

**Sophantering:** Matavfallssorteringen flyttades 2014 till föreningens tre enskilda utrymmen under sopnedkassen. Under 2015 kommer torsrummet att utrustas med branddörr.

**Vattenskador:** Under våren 2014 har en lägenhet drabbats av allvarlig vattenskada som åsamkat föreningen ansevärliga kostnader. I och med detta har föreningen fr o m 2014 inlett ett speciellt projekt för att öka självbesiktning av riskområden i våtutrymmen. Alla överlåtelse som sker är föremål för självbesiktning av säljare och köpare.

Mot bakgrund av detta beslutades att fr.o.m. 2015 beställa en tjänst för besiktning av samtliga badrum, våtutrymmen och riskområden avseende vatten och VVS. Valet föll på Anticimex, som under våren 2015 genomför besiktningen.

Hösten 2014 drabbades Malmö, Ribersborg, av omfattande skyfall. Föreningens källarplan blev översvämmat med drygt 20 cm vatten med ansevärliga skador på medlemmarnas lösöre i källarförråden som följd. Under återstoden av året har mycket av föreningens arbete präglats av efterdyningarna av detta. Försäkringar och eventuella regressanspråk på VA Syd kommer endast att täcka delar av skadekostnaden.

Hösten 2014 uppdagades ytterligare ett vattenläckage från en lägenhetsterass. Med anledning av detta kommer sannolikt renovering/fogkomplettering av samtliga lägenhetsterasser tidigareläggas och ske 2015.

**Värme:** Styrelsen påbörjade 2014 arbete med utvärdering och upphandling av bättre system för fastighetens värmesystem. Arbetet innefattar pumpar, värmeväxlare, kontroll- och styrsystem samt dimensionering av hela systemet. I och med översvämningen har projektet påskyndats. Samtliga pumpar som tog skada vid översvämningen har i dagsläget bytts ut mot nya. Hela anläggningen kommer att höjas sommaren 2015 för att undvika skador vid översvämningar.

**Entréer & källargolv:** Marmorfasaden vid entréerna har under våren 2014 slipats, polerats och impregnerats. Golvet i källargången och soprummet har genomgått slipning och impregnering.

### Händelser efter året

**Källar- & entrédörrar:** De fem källardörrarna och entrédörrarna är av en äldre säkerhetsklass och orsakar återkommande problem. Renovering av entrédörrarna och byte av källardörrarna planeras under 2015.

**Hissar:** 2015 planeras framtida reparationer och modernisering av hissarnas mekaniska delar och säkerhetsfunktioner.

**Värme:** Styrelsens arbete med att modernisera fastighetens värmesystem fortskrider under 2015. Bland annat kommer hela installationen att lyftas för att skyddas mot framtida översvämningar.

**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 gå in i nästa fas. Målet är att eliminera kallras, dålig lukt samt olägenhet vid eldning. Under 2015 anlitas ventilationskonsult för omfattande genomgång, mätning och åtgärder.

**Nya råttspärrar:** 2015 påbörjas successivt byte eller uppgradering av befintliga råttspärrar.

**Säkerhet & brandskydd:** Under början av 2015 har upphandling skett av brandvarnare och brandsäkerhetsåtgärder. Arbetet påbörjas under kvartal 1.

**Takrenovering:** Enligt underhållsplan ligger renovering av fastighetens tak nära i tiden. Styrelsen påbörjar 2015 upphandlingsförfarande avseende detta projekt.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 99 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 124 st

Förändring från föregående år: +1st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
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	12	14	12	13
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	91	120	123	112
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	23	22	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	45	47	53	50
Soliditet (%)	26	26	33	31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-42	-1 777	534	581
Nettoomsättning (tkr)	3 723	3 707	3 692	3 694

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

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-41 651
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	1 410 158
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-32 600
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>1 335 907</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>1 335 907</b>
----------------------------------	------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 707 403	3 698 136
Övriga rörelseintäkter	Not 2	161 591	10 219
		<b>3 868 993</b>	<b>3 708 355</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-1 473 332	-2 750 578
Driftkostnader	Not 4	-1 345 768	-1 563 699
Övriga externa kostnader	Not 5	-197 148	-275 901
Personalkostnader	Not 6	-163 974	-159 198
Avskrivningar	Not 7	-385 476	-385 476
		<b>-3 565 698</b>	<b>-5 134 852</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>303 296</b>	<b>-1 426 497</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		7 559	22 198
Räntekostnader		-352 505	-372 961
		<b>-344 946</b>	<b>-350 763</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-41 651</b>	<b>-1 777 260</b>



## Balansräkning

		2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	Not 8		
Hyresrätter		51 500	51 500
		<b>51 500</b>	<b>51 500</b>
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 9	15 108 652	15 494 127
		<b>15 108 652</b>	<b>15 494 127</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>15 160 152</b>	<b>15 545 627</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 541
SBC Klientmedel i SHB		479 677	0
Övriga fordringar		27 027	17 777
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 10	128 000	41 516
		<b>634 704</b>	<b>62 834</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 761 117	1 627 985
SBC klientmedel i SHB		0	396 854
		<b>1 761 117</b>	<b>2 024 839</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 395 820</b>	<b>2 087 673</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 555 972</b>	<b>17 633 300</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 11		
Medlemsinsatser		270 000	270 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 944 536	2 911 936
		<b>3 214 536</b>	<b>3 181 936</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		1 377 558	3 187 418
Årets resultat		-41 651	-1 777 260
		<b>1 335 907</b>	<b>1 410 158</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 550 443</b>	<b>4 592 094</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	12 300 000	12 300 000
		<b>12 300 000</b>	<b>12 300 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		288 915	149 558
Skatteskulder		0	2 391
Övriga kortfristiga skulder		71 021	69 545
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	345 594	519 713
		<b>705 529</b>	<b>741 207</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 555 972</b>	<b>17 633 300</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 13	14 000 000	14 000 000
Varav i eget förvar		0	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## 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	154 år	154 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	3 607 953	3 607 953
	Hyror garage	99 450	90 183
		<b>3 707 403</b>	<b>3 698 136</b>
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Gästlägenhet	15 550	9 000
	Öresutjämning	6	63
	Försäkringsersättning	146 035	0
	Övriga intäkter	0	1 156
		<b>161 591</b>	<b>10 219</b>

<b>Not 3</b>	<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	139 620	138 476
	Fastighetsskötsel beställning	17 926	17 220
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	52 938	65 838
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 500	0
	Snöröjning/sandning	4 381	3 859
	Städning entreprenad	79 196	74 675
	Städning enligt beställning	7 877	657
	Mattvätt/Hyrmattor	19 593	18 233
	Sotning	64 155	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	49 475
	Hissbesiktning	2 658	3 270
	Gemensamma utrymmen	10 552	13 514
	Gård	3 014	1 439
	Serviceavtal	21 271	18 528
	Förbrukningsmateriel	6 639	6 166
	Brandskydd	5 219	0
	Fordon	435	358
		<b>440 973</b>	<b>411 707</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	24 425	0
	Brf Lägenheter	0	9 582
	Tvättstuga	20 321	8 810
	Sophantering/återvinning	3 009	3 628
	Vind	469	0
	Källare	0	7 164
	Entré/trapphus	2 774	0
	Lås	4 540	14 671
	Installationer	1 685	0
	VVS	1 598	35 140
	Värmeanläggning/undercentral	3 955	0
	Ventilation	0	2 578
	Elinstallationer	4 689	5 024
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	14 773	0
	Hiss	31 741	16 165
	Tak	14 922	0
	Fönster	6 256	0
	Mark/gård/utemiljö	13 750	0
	Garage/parkering	938	1 100
	Vattenskada	398 308	1 769
		<b>548 153</b>	<b>105 631</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	18 354
	Källare	38 750	0
	Entré/trapphus	68 750	65 835
	Lås	13 895	0
	Stambyte	0	1 829 241
	Elinstallationer	0	224 875
	Fasad	7 500	0
	Balkonger/altaner	292 936	94 936
	Mark/gård/utemiljö	62 375	0
		<b>484 206</b>	<b>2 233 241</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>1 473 332</b>	<b>2 750 578</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	94 893	113 271
	Värme	719 865	950 559
	Vatten	172 385	184 966
	Sophämtning/renhållning	57 681	64 566
	Grovsopor	6 090	0
		<b>1 050 913</b>	<b>1 313 362</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	92 889	65 448
	Kabel-TV	80 915	63 734
	Bredband	568	1 365
		<b>174 372</b>	<b>130 547</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>120 483</b>	<b>119 790</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 345 768</b>	<b>1 563 699</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Kreditupplysning	1 268	2 532
	Medlemsinformation	2 981	9 113
	Tele och datakommunikation	808	2 689
	Hyresförluster	1	7
	Revisionsarvode extern revisor	-3 212	33 369
	Föreningskostnader	7 267	18 150
	Styrelseomkostnader	1 620	174
	Fritids och Trivselkostnader	13 766	2 538
	Förvaltningsarvode	117 006	114 266
	Administration	13 871	10 772
	Korttidsinventarier	2 880	28 930
	Konsultarvode	24 932	46 722
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	13 960	6 640
		<b>197 148</b>	<b>275 901</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	132 792	128 000
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	250
	Sociala kostnader	31 183	30 949
		<b>163 974</b>	<b>159 198</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Byggnad	70 766	70 766
	Förbättringar	314 710	314 710
		<b>385 476</b>	<b>385 476</b>

<b>Not 8</b>	<b>IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Egna lägenheter lokaler	51 500	51 500
		<b>51 500</b>	<b>51 500</b>
<b>Not 9</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2014</b>	<b>2013</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	-3 132 429	-2 746 953
	Årets avskrivningar enligt plan	-385 476	-385 476
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 517 905</b>	<b>-3 132 429</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>15 108 652</b>	<b>15 494 127</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 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Försäkring	0	22 226
	Kabel-TV	0	16 139
	Hyra mattor	0	2 827
	Datakommunikation	0	324
	Upplupen försäkringsersättning	128 000	0
		<b>128 000</b>	<b>41 516</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	2 944 536	32 600	0	2 911 936
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 214 536</b>	<b>32 600</b>	<b>0</b>	<b>3 181 936</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	1 377 558	-32 600	-1 777 260	3 187 418
Årets resultat	-41 651	-41 651	1 777 260	-1 777 260
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 335 907</b>	<b>-74 251</b>	<b>0</b>	<b>1 410 158</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 550 443</b>	<b>-41 651</b>	<b>0</b>	<b>4 592 094</b>

**Not 12** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	2 911 936	2 879 336
Reservering enligt stadgar	32 600	32 600
Omrundering Övriga fonder	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 944 536</b>	<b>2 911 936</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,300 %	5 300 000	5 300 000	2015-07-30
Handelsbanken	3,550 %	2 000 000	2 000 000	2016-03-01
Handelsbanken		5 000 000	0	Flyttat till SEB
SEB Bolån	1,100 %	0	5 000 000	2015-11-28
<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>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 300 000 kr.

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	El	0	9 623
	Värme	0	129 245
	Sophämtning	0	9 318
	Extern revisor	0	21 900
	Ränta	33 717	49 725
	Underhåll Balkonger	12 824	0
	Förutbetalda avgifter & hyror	299 053	299 902
		<b>345 594</b>	<b>519 713</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den / 2015

David Behaya  
*Ordförande*

Jan Jorde  
*Vice ordförande*

Bo Algstam  
*Ledamot*

Gunilla Bergdahl  
*Ledamot*

Torkel Frostell  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2015

Grant Thornton Sweden AB  
Boel Hansson  
*Extern revisor*

Krister Sjövall  
*Intern revisor*