



# 2015

## Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
**Städjan 1-3**



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Stådjan 1-3

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 2009 och 2028.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-02-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-02-03 och nuvarande stadgar registrerades 2000-10-25 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Christian Ivan Cederlund	Ledamot
Manne Sven Gunnar Fagerlind	Ledamot
Bengt Anders Johansson	Ledamot
Elin Lovisa Lundkvist	Ledamot
Sara Kerstin Magdalena Widman	Ledamot

Sara Elisabet Andrén	Suppleant
Ann-Sophie Daryapeyma	Suppleant
Hugh Mc Carthy	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Bethlehem Adnew	Ordinarie Intern	intern
Jan-Ove Brandt	Suppleant Extern	KPMG

### Valberedning

Mattias Törnblad  
Mikael Rolander

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-01.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STÅDJAN 3	1994	Stockholm
STÅDJAN 1	1994	Stockholm
STÅDJAN 2	1994	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

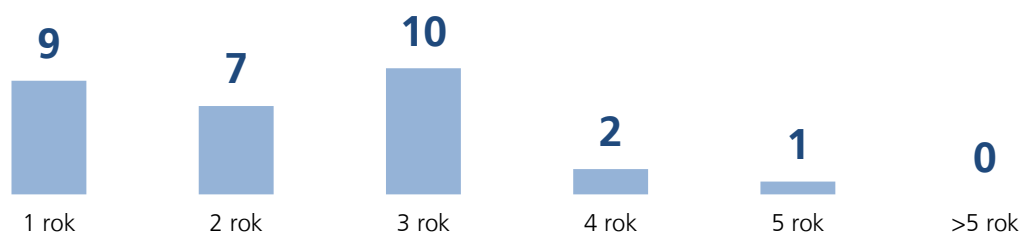
Fastigheterna bebyggdes 1934 och består av 3 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1934.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 928 m<sup>2</sup>, varav 1 928 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta (ytorna är uppdaterade enligt beslut 2015-09-01).

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
IT-företag	21 m <sup>2</sup>	Fr o m 2012-01-01 - 3 mån uppsägningstid

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2014	
Byte stamventiler värmesystem	2014	Byte till STAD-ventiler
Dränering	2014	Södra gaveln
Dränering	2012 - 2013	Södra grunden Städan 2
Renovering källarutrymmen	2011 - 2012	Golv, väggar, dörrar
Renovering torkrum	2010 - 2011	Golv, väggar
Renovering tvättstuga	2010 - 2011	Golv, väggar, nya maskiner
Takomläggning	2009	
Omputsning av fasad	2006	Södra fasaden
Renovering av balkonger	2006	Alla balkonger uppgång 39 och 41
Rörstambyte	2002	
Elstambyte	2002	
Planerat underhåll	År	
Källarfönster	2016	
Fasad	2017	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Kabel-TV	ComHem
Teknisk förvaltning	Åkerlunds fastighetservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Städpoolen AB
Takskottning	WM Tak & Fasad AB

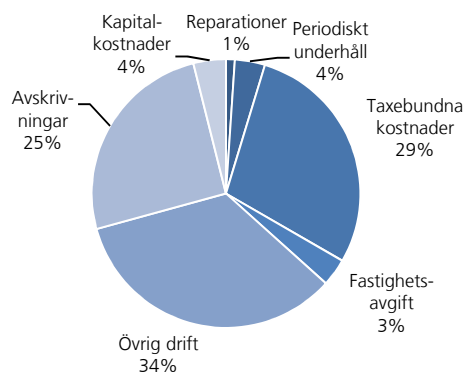
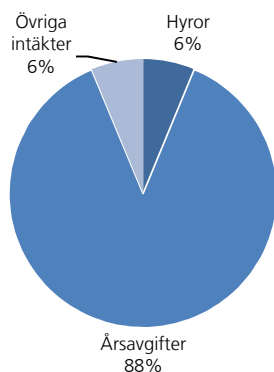
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2016-01-01 med 3,05 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 341 865</b>	<b>875 466</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 450 867	1 407 614
Finansiella intäkter	314	1 995
Minskning kortfristiga fordringar	2 223	72 531
Medlemsinsatser	0	850 000
Ökning av kortfristiga skulder	6 660	0
	<b>1 460 064</b>	<b>2 332 140</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	905 245	1 696 608
Finansiella kostnader	49 935	92 020
Minskning av långfristiga skulder	1 015 510	9 747
Minskning av kortfristiga skulder	0	67 366
	<b>1 970 690</b>	<b>1 865 741</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>831 239</b>	<b>1 341 865</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-510 626</b>	<b>466 399</b>

\*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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

### Händelser efter året

Den sista hyresgästen har lämnat fastigheten och föreningen har beslutat att upplåta lägenheten som bostadsrätt, vilket kommer att förbättra föreningens redan goda soliditet.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelser under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44 st

Tillkommande medlemmar: 14 st

Avgående medlemmar: 10 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	679	671	664	707
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 066	1 081	977	646
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	861	1 428	1 433	1 545
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	14	17	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	137	113	149	142
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	25	30	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	26	49	57	56
Soliditet (%)	88	83	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	172	-703	-65	-582
Nettoomsättning (tkr)	1 451	1 408	1 301	1 299

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 928 m<sup>2</sup> bostäder.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	171 550
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 783 339
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-126 600
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 738 389</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**att i ny räkning överförs** **-3 738 389**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 1	1 450 867	1 407 588
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	26
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 450 867</b>	<b>1 407 614</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 3	-764 102	-1 479 643
Övriga externa kostnader	Not 4	-121 261	-183 538
Personalkostnader	Not 5	-19 882	-33 426
Avskrivningar	Not 6	-324 451	-324 451
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 229 696</b>	<b>-2 021 058</b>

### RÖRELSERESULTAT

**221 171**                      **-613 444**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		314	1 995
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 935	-92 020
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-49 621</b>	<b>-90 025</b>

### ÅRETS RESULTAT

**171 550**                      **-703 469**

## Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader Not 7	15 250 501	15 574 951
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>15 250 501</b>	<b>15 574 951</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>15 250 501</b>	<b>15 574 951</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	19	15
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	876 155	1 389 008
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>876 174</b>	<b>1 389 023</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>876 174</b>	<b>1 389 023</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>16 126 675</b>	<b>16 963 974</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 9		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inträdesavgifter		158 025	158 025
Medlemsinsatser		17 441 138	17 441 138
Fond för yttre underhåll	Not 10	379 800	253 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 978 963</b>	<b>17 852 363</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 909 939	-3 079 870
Årets resultat		171 550	-703 469
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 738 389</b>	<b>-3 783 339</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>14 240 574</b>	<b>14 069 023</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	1 593 395	2 612 257
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 593 395</b>	<b>2 612 257</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	16 348	12 996
Leverantörsskulder		50 232	61 105
Skatteskulder		73 820	67 956
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	152 306	140 637
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>292 706</b>	<b>282 694</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 126 675</b>	<b>16 963 974</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 11	2 694 000	2 694 000
<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	200	200
Tvättstuga	10	10
Värmeanläggning	20	20
Port/säkerhetsdörr	20	20
Stambyte	50	50
Fasad	30	30

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 269 985	1 233 238
	Hyror bostäder	60 708	59 232
	Hyror lokaler	24 600	24 000
	Hyror parkering	4 800	3 150
	Bredbandsintäkter	90 767	87 891
	Öresutjämning	6	77
		<b>1 450 867</b>	<b>1 407 588</b>

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	0	26
		<b>0</b>	<b>26</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	30 876	30 876
	Fastighetskötsel gård beställning	1 800	0
	Snöröjning/sandning	15 453	7 500
	Städning entreprenad	15 192	36 665
	Myndighetstillsyn	3 245	0
	Gemensamma utrymmen	1 797	1 128
	Garage	0	438
	Gård	934	597
	Förbrukningsmateriel	6 491	1 303
	Brandskydd	0	480
	Fordon	857	426
		<b>76 644</b>	<b>79 412</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	1 731	2 633
	Tvättstuga	400	5 048
	Källare	626	0
	Lås	0	2 727
	VVS	288	22 555
	Värmeanläggning/undercentral	0	7 589
	Tak	7 944	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 956	0
		<b>12 944</b>	<b>40 552</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyseslägenheter	0	487 250
	Gemensamma utrymmen	11 063	0
	Sophantering/återvinning	35 600	0
	VVS	0	26 250
	Värmeanläggning	0	130 506
	Mark/gård/utemiljö	0	130 625
		<b>46 663</b>	<b>774 631</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	31 480	26 954
	Värme	263 531	213 555
	Vatten	49 723	47 321
	Sophämtning/renhållning	22 065	21 956
		<b>366 799</b>	<b>309 786</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	20 923	18 954
	Tomträttsavgäld	106 654	111 017
	Kabel-TV	60 288	57 710
	Bredband	30 993	53 505
		<b>218 858</b>	<b>241 186</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>42 194</b>	<b>34 076</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>764 102</b>	<b>1 479 643</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Juridiska åtgärder	0	4 813
	Föreningskostnader	0	1 077
	Styrelseomkostnader	2 510	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 636	491
	Studieverksamhet	0	2 125
	Förvaltningsarvode	104 354	101 250
	Förvaltningsarvoden övriga	4 938	30 250
	Administration	3 163	3 967
	Korttidsinventarier	0	995
	Konsultarvode	0	29 250
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	9 320
		<b>121 261</b>	<b>183 538</b>
<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	16 000	25 000
	Sociala kostnader	3 882	8 426
		<b>19 882</b>	<b>33 426</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Byggnad	53 044	53 044
	Förbättringar	271 406	271 406
		<b>324 451</b>	<b>324 451</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	20 108 975	20 108 975	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>20 108 975</b>	<b>20 108 975</b>	
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-4 534 024	-4 209 573	
	Årets avskrivningar enligt plan	-324 451	-324 451	
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 858 474</b>	<b>-4 534 024</b>	
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>15 250 501</b>	<b>15 574 951</b>	
	<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde byggnad	15 600 000	15 600 000	
	Taxeringsvärde mark	13 600 000	13 600 000	
		<b>29 200 000</b>	<b>29 200 000</b>	
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	29 200 000	29 200 000	
		<b>29 200 000</b>	<b>29 200 000</b>	
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.			
<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	
	Skattekonto	44 916	47 143	
	Klientmedel hos SBC	831 239	1 341 865	
		<b>876 155</b>	<b>1 389 008</b>	
<b>Not 9</b>	<b>EGET KAPITAL</b>			
			<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	
	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>	
	<b>Bundet eget kapital</b>			
	Inbetalda insatser	10 696 200	0	10 696 200
	Inträdesavgifter	158 025	0	158 025
	Upplåtelseavgifter	6 744 938	0	6 744 938
	Fond för yttre underhåll	379 800	126 600	253 200
	<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>17 978 963</b>	<b>126 600</b>	<b>17 852 363</b>
	<b>Fritt eget kapital</b>			
	Balanserat resultat	-3 909 939	-126 600	-3 079 870
	Årets resultat	171 550	171 550	703 469
	<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 738 389</b>	<b>44 950</b>	<b>-3 783 339</b>
	<b>S:a eget kapital</b>	<b>14 240 574</b>	<b>171 550</b>	<b>14 069 023</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Vid årets början	253 200	126 600
	Reservering enligt stadgar	126 600	126 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>379 800</b>	<b>253 200</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
	<b>2015-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	2,810 %	1 277 257	1 290 253	2017-03-01
	Handelsbanken	1,740 %	332 486	1 335 000	2018-03-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>1 609 743</b>	<b>2 625 253</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 348	-12 996	
			<b>1 593 395</b>	<b>2 612 257</b>	

<b>Not 12</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Arvoden	23 000	17 500
Sociala avgifter	7 000	6 000
Ränta	3 425	6 844
Förutbetalda avgifter och hyror	118 881	110 293
	<b>152 306</b>	<b>140 637</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den / 2016



Christian Ivan Cederlund  
*Ledamot*



Manne Sven Gunnar Fagerlind  
*Ledamot*



Bengt Anders Johansson  
*Ledamot*



Elin Lovisa Lundkvist  
*Ledamot*



Sara Kerstin Magdalena Widman  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2016



Bethlehem Adnew  
*Intern revisor*

# Revisionsberättelse

## Till årsmötet: Brf Städjan 1-3

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Städjan 1-3. Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

*Jag har granskat att:*

- verifikationerna är riktiga och har bokförts på ett riktigt sätt
- bokföringen i övrigt stämmer med verkligheten
- styrelsens förvaltning, d v s att nödvändiga beslut har fattats (granskning av protokoll) och att fattade beslut har utförts.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

*Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultat- och balansräkningen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2016-04-20



Bethlehem G. Adnew  
Revisor



# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2016</b>	<b>Utfall 2015</b>	<b>Budget 2015</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 310 000	1 269 985	1 270 000
Hyror bostäder	60 700	60 708	60 708
Hyror lokaler	24 600	24 600	24 450
Hyror parkering	4 800	4 800	4 800
Bredbandsintäkter	91 280	90 767	91 000
Öresutjämning	0	6	0
	<b>1 491 380</b>	<b>1 450 867</b>	<b>1 450 958</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-31 500	-30 876	-31 500
Fastighetskötsel beställning	0	0	-10 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	-1 800	0
Snöröjning/sandning	-15 000	-15 453	-10 000
Städning entreprenad	-15 500	-15 192	-20 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-15 000	0	0
Myndighetstillsyn	0	-3 245	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 797	0
Gård	-1 000	-934	-1 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-6 491	-2 000
Brandskydd	-1 000	0	-1 000
Fordon	-1 500	-857	-1 500
	<b>-82 500</b>	<b>-76 644</b>	<b>-77 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	0	0	-100 000
Brf Lägenheter	0	-1 731	0
Tvättstuga	0	-400	0
Källare	0	-626	0
VVS	0	-288	0
Tak	0	-7 944	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 956	0
	<b>0</b>	<b>-12 944</b>	<b>-100 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Gemensamma utrymmen	-40 000	-11 063	0
Sophantering/återvinning	0	-35 600	0
Värmeanläggning	-80 000	0	0
Fasad	-120 000	0	0
	<b>-240 000</b>	<b>-46 663</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-32 500	-31 480	-33 500
Värme	-296 000	-263 531	-296 000
Vatten	-50 000	-49 723	-50 000
Sophämtning/renhållning	-22 500	-22 065	-22 400
	<b>-401 000</b>	<b>-366 799</b>	<b>-401 900</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-21 400	-20 923	-19 300
Tomträttsavgäld	-111 000	-106 654	-124 200
Kabel-TV	-50 000	-60 288	-50 000
Bredband	-41 500	-30 993	-42 000
	<b>-223 900</b>	<b>-218 858</b>	<b>-235 500</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-38 100	-37 287	-34 800
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-4 907	0
	<b>-38 100</b>	<b>-42 194</b>	<b>-34 800</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Föreningskostnader	-1 000	0	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-2 510	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 636	-1 000
Förvaltningsarvode	-107 300	-104 354	-104 700
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	-4 938	-10 000
Administration	-5 000	-3 163	-5 000
Konsultarvode	0	0	-25 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 800	-4 660	-4 800
Övriga driftskostnader	0	0	-25 000
	<b>-130 100</b>	<b>-121 261</b>	<b>-177 500</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-30 000	-16 000	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-9 500	-3 882	-9 500
	<b>-39 500</b>	<b>-19 882</b>	<b>-39 500</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-53 000	-53 044	-53 000
Förbättringar	-271 500	-271 406	-271 400
	<b>-324 500</b>	<b>-324 451</b>	<b>-324 400</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 479 600</b>	<b>-1 229 696</b>	<b>-1 390 600</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>11 780</b>	<b>221 171</b>	<b>60 358</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	206	500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	81	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	27	0
Låneräntor	-42 000	-49 935	-73 000
	<b>-42 000</b>	<b>-49 621</b>	<b>-72 500</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-30 220</b>	<b>171 550</b>	<b>-12 142</b>