

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Riksrådsvägen

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 fastigheterna, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och styrelsen gör årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Avsättning till fonden för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar. 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 upprättades 2013 för perioden fram till 2033 och som har uppdaterats löpande.
- Planerade underhåll för det närmaste året framgår av 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-07-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2009-10-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Peter Göransson	Ordförande	
Agneta Bogren	Kassör	
Suzanne Baruch Jackson	Ledamot	
Olof Edblom	Ledamot	
Lennart Jonsson	Ledamot	till 2015-08-14
Mikael Nork	Ledamot	
Sophia Norrman Winter	Ledamot	
Åsa Back	Ledamot	
Olof Bendt	Suppleant	
Pernilla Eldblom	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Suzanne Baruch Jackson, Agneta Bogren, Peter Göransson och Sophia Norrman Winter.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Bucht	Ordinarie Extern	Sonora Revision
Leif Skare	Suppleant Extern	Sonora Revision
Emma Öståker	Ordinarie Intern	
Malin Rosengård	Suppleant Intern	

Valberedning

Alessandro Cadario	
Eva Jacobsson	
Kalle Paulsson	
Julia Spector	
Lena Wranne	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-18.
Extra föreningsstämma hölls 2016-01-28. Tilläggsval styrelse.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Adelsmannen 21	2000	Stockholm
Riksfiskalen 11	2000	Stockholm
Myntmästaren 13	2000	Stockholm
Stadsfiskalen 10	2000	Stockholm
Ämbetsmannen 17	2000	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1955 och består av 115 småhus.
Fastigheternas värdeår är 1956.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 134 m², varav 13 025 m² utgör lägenhetsyta och 109 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 109 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Butiken

Källarlokal 57an

Källarlokal 35an

Kommentar

Gemensam central lokal för möten och aktiviteter

Källarlokal för möten och förvaring

Källarlokal för förvaring

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hängrännor och stuprör	2014 - 2015	reparationer och byten
Byte skyltfönster Butiken	2014	byte till isolerglas
Trappa renovering	2014	avser passage upp fr miljöstuga
Avloppsspolning	2013	samtliga avlopp ut spolade till tomtgräns
Fasadreparation	2013	ny puts baksida två hus
Sotning av kökskanal	2012	samtliga hus imkanal
Sanering PCB-fogar	2012	avser fönsterfogar v-rum i 65 hus
Portrenoveringar	2011 - 2014	genomfört i de flesta huslängor
Takreparationer steg 3	2010	undersökning länga, vidareutv åtgärdsmetod, byte tre tak
Takreparationer steg 2	2007 - 2009	mätning, håltag, analys, byte två tak
Elstambyte	2006 - 2007	stigarledningar och elstammar
Takreparationer steg 1	2004 - 2007	pilotprojekt, byte två tak
Fönsterrenoveringar	2001 - 2015	pågår löpande varje år
Miljöstugan	2015	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Träd, nyplantering	2016	löpande översyn årligen
Träd, underhåll	2016	löpande översyn årligen
Stödmurar	2016	
Stenkistor dagvatten	2016	två st som är igensatta
Fasader	2016	etapp 2 över flera år
Fönster	2016	pågår löpande varje år
Tak ytskikt	2016	reparationer av skadade delar
Spolning avlopp	2017	sker var 4:e år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	COMHEM
Internet uppkopplingstyp	Kabel-TV
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ventilation	Bravida
Värmecentral	Energiekonomi
Underhåll gångar vinter	Vivaldi
Takskottning	Fastighetskonsulterna

Föreningens ekonomi

Årets intäkter uppgick till 8,1 mkr och består av intäkter för månadsavgifter 7,2 mkr, hyror för lägenheter och lokal, 0,7 mkr samt avgifter för parkeringsplatser, 0,2 mkr. Totalt låg intäkterna på samma nivå som föregående år och ingen justering har gjorts av månadsavgifterna.

Föreningens kostnader uppgick till 9,8 mkr inklusive avskrivningar på 2,2 mkr vilket gav ett negativt resultat för året på -1,7 mkr. Föregående års resultat var -2,8 mkr och de främsta orsakerna till resultatförbättringen var lägre kostnader för reparationer och räntor samt lägre periodiskt underhåll.

Totala Driftskostnaderna uppgick till 6,3 mkr, en minskning med 0,6 mkr. Driftskostnaderna består av kostnader för löpande skötsel av fastigheterna 0,3 mkr, reparationen 0,7 mkr, periodiskt underhåll 1,1 mkr, taxeburna kostnader 2,7 mkr, övriga driftskostnader 0,7 mkr samt fastighetsskatt 0,8 mkr. Kostnaderna för den löpande skötseln ligger på ungefär samma nivå som föregående år. Kostnader för reparationer har minskat jämfört föregående år med 0,3 msk. Det periodiska underhållet avser främst renovering av fönster, målning av miljöstugan samt åtgärder i hyreslägenheter och gemensamma lokaler samt kostnader för utemiljön. Underhållskostnaderna är lägre jämfört föregående år med 0,4 mkr. Arbetet med den långsiktiga underhållsplanen som pågått under 2015 kommer att innebära ökade aktiviteter kommande år.

Övriga driftskostnader ligger på samma nivå som 2014 och fastighetsskatten har ökat något.

Övriga externa kostnader som uppgår till 0,6 mkr har minskat något. Det nya avtalet med SBC avseende teknisk förvaltning har minskat kostnaderna med 82 tkr.

Personalkostnaden, 0,2 mkr ligger på samma nivå som föregående år.

Avskrivningskostnaden 2,2 mkr kvarstår på samma nivå som föregående år. Anpassningen till Bokföringsnämndens nya principer om linjär avskrivning som innebar en kraftig ökning av kostnaden genomfördes 2014.

Räntekostnaden, 0,5 mkr har minskat från 2014 med 0,3 mkr och halverats jämfört med 2013. Den totala låneskulden uppgår till 27,2 mkr. Under året har lån uppgående till 7,4 mkr omsatts till bättre villkor.

Likviditet

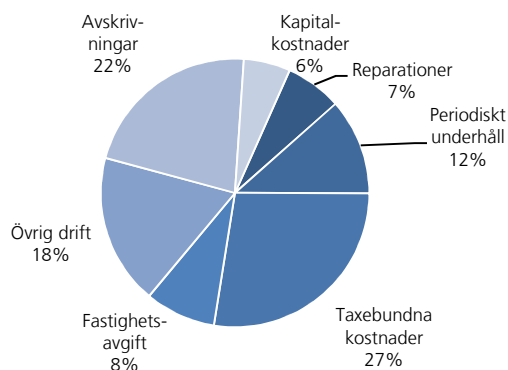
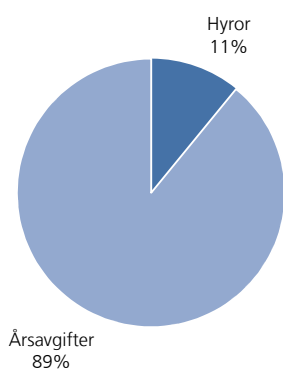
Föreningens resultat före avskrivningar var positivt och uppgick till 414 tkr att jämföra med ett negativt utfall 2014 på -557 tkr. Föreningens likviditet har därmed förbättrats med 414 tkr och de likvida tillgångarna uppgick vid årets slut till 3.787 tkr. Den tillfredställande likviditeten härrör sig från försäljningen av en hyresrätt 2012 för 5 mkr där 2 mkr ökade likviditeten och 3 mkr användes för amortering av de långfristiga lånen.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 408 997	3 621 675
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 106 549	8 076 535
Finansiella intäkter	1 543	6 099
Ökning av kortfristiga skulder	64 030	401 749
	8 172 122	8 484 383
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 147 904	7 770 081
Finansiella kostnader	547 020	869 008
Ökning av kortfristiga fordringar	99 471	57 973
	7 794 395	8 697 061
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 786 723	3 408 997
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	377 726	-212 678

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 262 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Underhållsplan

Styrelsens arbete med en långsiktig underhållsplan har fortsatt, med utgångspunkt från ett utkast som togs fram 2012. Arbetet ska resultera i en slutlig underhållsplan samt en långsiktig finansieringsplan. För att prioritera och avsätta medel för kommande underhåll bedöms i arbetet status och underhållskostnader för olika byggnadsdelar.

Under våren har besiktningskonsulter kontrollerat konditionen hos fasader och tak, vilket omfattar puts, tegel, fogar, smide samt takens ytskikt av plåt och papp. En offert på en inventering av asfaltsytor har tagits in. Områdets murar och stenkistor har inventerats och förts in i underhållsplanen.

Arbeten som utförts under året

Under försommaren och hösten har fönsterpartierna målats och renoverats på baksidan av 57-69, 111-117, 119-129 och 131-145. Nymålning av sopluckorna vid varje hus har utretts. Miljöstugans fasad och dörrar har nymålats. Kompletterade renoveringar av stuprör och hängrännor har genomförts. Golvet i den gemensamhetslokalen har nymålats.

Två fläktar har installerats i krypprunden under Butiken och 105-107 i syfte att föra ut fuktig luft, samt för den senare en krypprundslucka för tillgång. Övre gaveln längan 95-107 har dränerats. Enstaka armaturer har monterats i källarförråd för bättre belysning. I ett hus har reparationer av skador orsakade av inkommande vatten genomförts, samt i ytterligare två där vattenskador uppstått i lägenheten.

Ett uppdaterat avtal för teknisk förvaltning har tecknats med SBC, som föreningen haft som förvaltare sedan bildandet. Föreningen har i samråd med försäkringsmäklare och förvaltare upphandlat Trygg Hansa för fastighetsförsäkringen eftersom Gjensidige upphört att försäkra bostadsrättsföreningar. En energideklaration för byggnaderna har tagits fram under året.

Utemiljö

Föreningen genomförde utemiljödagar den 25 april respektive den 17 oktober. Gemensamma ytor klipptes och ansades, sly togs bort, rensgaller vid stuprör tömdes på löv. Utemiljödagarna bygger gemensam kunskap om hur föreningens utemiljö bäst vårdas och utvecklas och stärker samhörigheten i föreningen, samt begränsar kostnader för växtskötsel. Längledarna har ett särskilt ansvar för utemiljön kring sin länga och planerade och genomförde dagarna tillsammans med styrelsen. Under utemiljödagarna har två skolklasser ordnat mycket uppskattade caféförsäljning för att samla pengar till sina klassresor.

Tillsammans med Trädmästarna har trädbeståndet inventerats för planering av nödvändigt underhåll, samt nyplanteringar. En container för grovsopsavfall tillhandahölls några dagar under hösten. Sopbehållarna har spolats och tvättats ur. En upphandling av återvinningshämtning har genomförts. Styrelsen har också diskuterat frågan om eventuell ny asfaltering av gångarna i området, samt utfärdat rekommendationer på vilka typ av brevlådor som bör användas i området. Föreningen har hos staden sökt för att få våra gångvägar godkända som gångfartsområde. Principer för omgörningar av uteytor i anslutning till husen har diskuterats av styrelsen.

Enskilda medlemmar har gjort viktiga insatser under året genom att bland annat vara nyckelansvarig för gemensamma utrymmen, klippa gräset på gemensamma ytor, underhålla skottkärror och byta lampor och städa i gemensamma utrymmen.

Uthyrning

Föreningen har sex hyresgäster och vissa underhållsinsatser har genomförts. Omsättningen på parkeringsplatser har varit relativt hög och det finns en kort platskö. På ett par parkeringsplatser sker idag elladdning mot förhöjd avgift. Defekta jordfelsbrytare har bytts vid de flesta eluttag vid parkeringsplatser.

Kulturskydd

Stockholms Stadsmuseum har pekat ut vårt område som en kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö där föreningen som fastighetsägare har ett ansvar som förbjuder förvanskning av miljön. För all bebyggelse gäller enligt plan- och bygglagen ett varsamhetskrav som innebär att bebyggelsens särart och karaktärsdrag ska tillvaratas vid ändring eller underhåll. Detta gäller både exteriör och interiör, och även om åtgärderna inte kräver bygglov. Stadsbyggnadskontoret arbetar med en ny detaljplan med bestämmelser och eventuellt skydd kring radhusområdets kulturhistoriska värden ligger vilande sedan början av 2000-talet.

Kommunikation

Under året har styrelsen kontinuerligt informerat de boende om aktuella frågor genom informationsbrev som distribuerats både med e-post och i de boendes brevlådor. Föreningen har tecknat ett gruppavtal med Com Hem som ger samtliga boende bredband 100 mb utan att månadsavgiften höjs.

För fjärde året i rad genomförde styrelsen i januari Riksrådsforum, ett årligt öppet möte med deltagande av medlemmar och ledamöter från styrelsen. Styrelsen berättade om sitt arbete och besvarade frågor och noterade synpunkter från medlemmarna. Ett styrelseutbyte har inletts med Brf Skönstaholm i Hökarängen, som vi har en hel del gemensamt med arkitektoniskt och organisatoriskt.

Gemensamma aktiviteter

Under året har traditionsenligt julgransplundring med fackeltåg genomförts i januari och en höstfest i september, båda arrangerade av länga 3.

Butiken har hyrts ut till boendes och gemensamma arrangemang, vilket har gett en hyresintäkt på 16 950 kr vilket motsvarar ca 48 dagshyror. Enskilda medlemmar har gjort viktiga insatser under året med att administrera bokningar och tillse att Butiken är i gott skick och att utrustning finns.

Händelser efter året

Arbetet med uppdatera underhållsplanen fortsätter samtidigt som prioriterade åtgärder planeras för takytskikt och fasader. I övrigt se planerat underhåll ovan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 109 st

Överlåtelse under året: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 198 st

Tillkommande medlemmar: 24 st

Avgående medlemmar: 17 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 205 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	548	547	547	548
Hyror/m ² hyresrättsyta	944	924	926	847
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 069	2 069	2 069	2 318
Elkostnad/m ² totalyta	8	7	8	7
Värmekostnad/m ² totalyta	167	163	168	169
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	22	21	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	66	78	90
Soliditet (%)	82	82	83	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 740	-2 756	-147	-95
Nettoomsättning (tkr)	8 080	8 059	8 057	8 050

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 13 025 m² bostäder och 109 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 740 258
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 147 748
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-624 981
summa balanserat resultat	-8 512 987

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta

1 049 317
-7 463 670

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	8 080 116	8 058 831
Övriga rörelseintäkter	Not 2	26 433	17 704
Summa rörelseintäkter		8 106 549	8 076 535
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-6 342 363	-6 906 871
Övriga externa kostnader	Not 4	-635 868	-681 545
Personalkostnader	Not 5	-169 673	-181 665
Avskrivningar	Not 6	-2 153 426	-2 199 894
Summa rörelsekostnader		-9 301 329	-9 969 974
RÖRELSERESULTAT		-1 194 780	-1 893 440
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 543	6 099
Räntekostnader och liknande resultatposter		-547 020	-869 008
Summa finansiella poster		-545 478	-862 909
ÅRETS RESULTAT		-1 740 258	-2 756 348

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	157 900 177	160 046 990
Maskiner och inventarier Not 8	9 367	15 979
Summa materiella anläggningstillgångar	157 909 544	160 062 970
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	157 909 544	160 062 970
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	5 541	2
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 551 718	2 174 164
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 10	358 650	260 796
Summa kortfristiga fordringar	2 915 909	2 434 962
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 386 479	1 390 229
Summa kassa och bank	1 386 479	1 390 229
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 302 388	3 825 191
SUMMA TILLGÅNGAR	162 211 933	163 888 161

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		140 524 970	140 524 970
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 049 318	1 855 642
Summa bundet eget kapital		141 574 288	142 380 612
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 772 730	-4 822 706
Årets resultat		-1 740 258	-2 756 348
Summa fritt eget kapital		-8 512 988	-7 579 054
SUMMA EGET KAPITAL		133 061 299	134 801 558
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	27 187 550	27 187 550
Summa långfristiga skulder		27 187 550	27 187 550
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		826 262	615 711
Skatteskulder		24 781	82 823
Övriga skulder		66 104	81 806
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	1 045 937	1 118 713
Summa kortfristiga skulder		1 963 083	1 899 053
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 211 933	163 888 161
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	38 909 000	38 909 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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).

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	120år	120år
Fastighetsförbättringar	50år, 40år, 33år, 20år	50år, 40år, 33år, 20år
Värmeanläggning	33år	33år
Elanläggning	33år	33år
Fasad	33år	33år
Fönster	33år, 10år	33år, 10år
Tak	40år, 33år	40år, 33år
Markanläggning	15år	15år
Maskiner	5år	5år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	7 198 729	7 193 206
	Hyror bostäder	695 224	684 650
	Hyror lokaler	23 106	18 404
	Hyror parkering	162 862	162 378
	Öresutjämnning	195	193
		8 080 116	8 058 831

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Försäkringsersättning	25 633	0
	Övriga intäkter	800	17 704
		26 433	17 704

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	4 301	17 500
	Fastighetskötsel gård beställning	26 122	27 109
	Snöröjning/sandning	152 819	94 683
	Städning enligt beställning	32 169	24 956
	Gemensamma utrymmen	8 917	0
	Gård	2 672	2 573
	Serviceavtal	31 783	33 728
	Förbrukningsmateriel	1 432	1 656
	Fordon	2 833	2 955
		263 048	205 160
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	184 529	110 339
	Brf Lägenheter	3 000	171 734
	Gemensamma utrymmen	300	0
	Sophantering/återvinning	0	15 250
	Källare	0	66 851
	Lås	21 994	12 594
	VVS	10 184	60 979
	Värmeanläggning/undercentral	1 063	0
	Ventilation	34 960	28 286
	Elinstallationer	95 018	7 937
	Huskropp utvändigt	0	7 625
	Tak	34 074	90 703
	Fasad	4 415	3 813
	Fönster	0	42 705
	Balkonger/altaner	19 700	37 500
	Mark/gård/utemiljö	112 205	9 928
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 545
	Vattenskada	147 679	345 458
		669 121	1 013 247
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	277 138
	Hyseslägenheter	48 813	0
	Gemensamma utrymmen	12 607	0
	Sophantering/återvinning	22 000	0
	Källare	14 750	14 625
	Huskropp utvändigt	0	110 000
	Fasad	0	209 480
	Fönster	1 027 373	785 226
	Mark/gård/utemiljö	18 625	140 063
		1 144 168	1 536 532
	Taxebundna kostnader		
	El	100 883	91 945
	Värme	2 191 883	2 146 017
	Vatten	301 655	283 710
	Sophämtning/renhållning	71 587	55 138
	Grovsopor	43 637	46 567
		2 709 645	2 623 377
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	117 128	106 515
	Tomträttsavgäld	574 324	574 324
	Kabel-TV	29 800	29 836
		721 252	710 675
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	835 130	817 880
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 342 363	6 906 871

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Representation	0	600
	Medlemsinformation	6 964	7 177
	Tele- och datakommunikation	1 187	10 268
	Inkassering avgift/hyra	5 800	3 000
	Hysesförluster	22 443	0
	Övriga förluster	5 587	0
	Revisionsarvode extern revisor	25 625	20 375
	Föreningskostnader	5 406	8 247
	Styrelseomkostnader	6 870	1 552
	Fritids- och trivselkostnader	42 998	3 720
	Förvaltningsarvode	254 923	235 942
	Förvaltningsarvodena övriga	84 991	185 615
	Administration	4 402	7 064
	Konsultarvode	161 002	190 315
	Föreningsavgifter	7 670	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	7 670
		635 868	681 545
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	129 430	139 199
	Kostnadsersättningar	0	104
	Sociala kostnader	40 243	42 362
		169 673	181 665
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	1 388 282	1 388 282
	Förbättringar	730 826	777 295
	Markanläggning	27 705	27 705
	Maskiner	6 612	6 612
		2 153 426	2 199 894

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	167 672 609	167 672 609
	Utgående anskaffningsvärde	167 672 609	167 672 609
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 625 619	-5 432 338
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 146 813	-2 193 282
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 772 432	-7 625 619
	Planenligt restvärde vid årets slut	157 900 177	160 046 990
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	82 841 000	82 841 000
	Taxeringsvärde mark	125 486 000	125 486 000
		208 327 000	208 327 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	208 327 000	208 327 000
		208 327 000	208 327 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 061	33 061
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	33 061	33 061
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 082	-10 469
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 612	-6 612
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-23 694	-17 081
	Redovisat restvärde vid årets slut	9 367	15 980

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	151 474	155 396
	Klientmedel hos SBC	2 400 244	2 018 768
		2 551 718	2 174 164

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Försäkring	165 337	102 095
	Kabel-TV	37 482	7 450
	Tomträttsavgäld	143 581	143 581
	Webforum	4 580	0
	Medlemsavgift SBC ek för.	7 670	7 670
	Intäkter Lokalen	0	0
		358 650	260 796

Not 11	EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	129 655 500	0	0	129 655 500
	Upplåtelseavgifter	10 869 470	0	0	10 869 470
	Fond för yttre underhåll	1 049 318	624 981	-1 431 305	1 855 642
	S:a bundet eget kapital	141 574 288	624 981	-1 431 305	142 380 612
	Fritt eget kapital				
	Balanserat resultat	-6 772 730	-624 981	-1 325 043	-4 822 706
	Årets resultat	-1 740 258	-1 740 258	2 756 348	-2 756 348
	S:a ansamlad förlust	-8 512 988	-2 365 239	1 431 305	-7 579 054
	S:a eget kapital	133 061 299	-1 740 258	0	134 801 558

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början		1 855 642	1 767 859
	Reservering enligt stadgar		624 981	624 981
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-1 431 305	-537 198
	Vid årets slut		1 049 318	1 855 642

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	2,450 %	2 900 000	2 900 000	2018-04-30
Handelsbanken	2,260 %	2 461 865	2 461 865	2017-04-30
Handelsbanken	2,260 %	2 900 000	2 900 000	2017-04-30
Handelsbanken	2,590 %	5 000 000	5 000 000	2019-06-01
Handelsbanken	1,040 %	3 000 000	3 000 000	Rörligt
Handelsbanken	1,730 %	6 525 685	6 525 685	2019-12-01
Handelsbanken	1,280 %	2 900 000	2 900 000	2018-01-30
Handelsbanken	1,250 %	1 500 000	1 500 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut	27 187 550	27 187 550	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0	
		27 187 550	27 187 550	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 187 550 kr.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	El	18 217	10 655
	Värme	314 600	363 588
	Extern revisor	26 000	25 000
	Ränta	62 181	86 474
	Snöröjning	0	8 373
	Förskottsaviserade avgifter & hyror	624 939	624 623
		1 045 937	1 118 713

Styrelsens underskrifter

SKARPNÄCK den / 2016

Peter Göransson
Ordförande

Agneta Bogren
Kassör

Suzanne Baruch Jackson
Ledamot

Olof Edblom
Ledamot

Åsa Back
Ledamot

Mikael Nork
Ledamot

Sophia Norrman Winter
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Johan Bucht
Extern revisor

Emma Öståker
Intern revisor