



Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3
Org nr 716420-4823
Årsredovisning
2015-01-01—2015-12-31

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den
Vid försäljning och i kontakt med din bank.*

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Tänk på att lämna motioner i tid inför stämman.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Dagordning § 24

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehåll

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och Bokslutskommentarer	9
Nyckeltal och diagram	Bilagor 1-3

Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3

716420-4823

www.visattraangar3.se

Styrelsen för Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Vid ordinarie föreningsstämma 2015-04-14:

Ordinarie ledamöter

Annele Seppänen	Ledamot	vald tom 2016
Stavros Kanellos	Ledamot	vald tom 2016
Olena Vasylenko	Ledamot	vald tom 2017
Alexander Ringholm	Ledamot	vald tom 2017
Hilkka Kankaanpää	Ledamot	vald tom 2017

Suppleanter

Elin Karlsson		vald tom 2016
Konstantin Kanellos		vald tom 2016
Sandra Gonzalez Hedrén		vald tom 2017

Ledamot Annele Seppänen har avgått från styrelsen efter styrelsemöte nr 10 den 29 juni 2015.

Ledamot Olena Vasylenko har avgått från styrelsen efter styrelsemöte nr 17 den 19 januari 2016.

Ordinarie revisorer

Elsa Johansson	Intern revisor
KPMG AB, Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor

Elsa Johansson har avgått som intern revisor.

Revisorsuppleanter

Hakim Sabir	Intern revisorssuppleant
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Carolina Figueroa
Servet Ulusoy
Tytti Hiekkaranta

Vid fyllnadsval på extra föreningsstämma 2015-10-27:

Ordinarie ledamöter

Mikael Gelius	Ledamot	vald tom 2016
Stefan Eriksson	Ledamot	vald tom 2016
Raimo Mäkelä	Ledamot	vald tom 2016

Utbildningsaktiviteter för styrelsen

Vattenskador och försäkring
Ny i styrelsen

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastigheter

Årets taxeringsvärde	82 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	82 000 000 kr

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i If Skadeförsäkring AB.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättshavarna. Bostadsrättstillägg hos If Skadeförsäkring AB bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Fastighetsskötsel AB har biträtt styrelsen både med ekonomisk och teknisk förvaltning under hela räkenskapsåret 2015. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna i Sverige.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Reparationer:

Kostnader för reparationer har under verksamhetsåret uppgått till 355.833 kr som redovisas i not 5.

Planerat underhåll

Föreningen har under året utfört planerat underhåll för 1.004.887 kronor som sedan belastat föreningens underhållsfond, kostnaderna redovisas i not 6.

Under 2015 genomfördes följande planerat underhåll

- Byte av fläktar inkl ny fläktstyrning och injustering av ventilationssystemet.
- Byte av radiatorventiler och injustering av värmesystemet inkl installation av sk avgasare..
- Spolning av avloppssystemet.
- Åtgärder på plåttak och burspråk.
- Radonmätning.

Följande planeras för räkenskapsår 2016

- Installation av bergvärme.
- Installation av LED belysning utvändigt och i trapphus.
- Målning av trapphus.
- Målning av tvättstugan utvändigt och invändigt.
- Installation av nytt staket mellan lekplats och Mangårdsvägen
- Planerat underhåll av ventilation i tvättstugor.
- Planerat underhåll av trädgård.
- Byte av träspaljé på parkeringsdäck.

Underhållsplan

Styrelsen har genom Tommy Persson på Fastighetsskötsel AB under året företagit okulär syn av föreningens egendom omfattande fastigheternas yttre och allmänna utrymmen. Underhållsplanen genomgicks och uppdaterades. Kostnaderna för föreningens underhåll de kommande 10-åren uppgår till ca 13,6 Mkr.

Väsentlig förändring av fastigheten

Medlemmarna har under extra föreningsstämma beslutat om att godkänna ett byte av fastighetens nuvarande fjärrvärmeanläggning till en ny bergvärmeanläggning.

Redovisning från styrelsens arbete

- Styrelsen har fortlöpande arbetat med föreningens ekonomi och med hänsyn till de rådande låga bolåneräntorna har styrelsen beslutat att göra en extra amortering med 2 miljoner kronor. Målet är att minska föreningens totala fastighetslån och därmed minska föreningens framtida räntekostnader.
- Styrelsen har arbetat med frågor avseende energieffektiviseringar med målet att genomföra åtgärder som innebär väsentliga energikostnadsbesparingar.
- Föreningen hade vårstäddag 2015-05-23 samt höststäddag 2015-11-07.
- Styrelsen utfärdade 1 styck informationsblad under 2015. Styrelsen har därutöver kontinuerligt kommunicerat sitt informationsflöde till medlemmarna på föreningens hemsida.

Avtal

Föreningen har bl. a följande avtal:

Fastighetsskötsel AB	Fastighetsekonomi from 2011-01-01
Fastighetsskötsel AB	Fastighetsskötsel och teknik from 2010-01-01
ABSS	Städning from 2010-01-01
SCT Hiss AB	Hissar from 2015-01-01
Peab (tidigare KPK)	Snöröjning from 2010-01-01
Mark och Landskapsteknik (MLT)	Trädgårdsskötsel from 2011-05-01

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter (ej bränsletillägg) har sänkts med 3 % from 1 januari 2015 och motsvarar 830 kr/m².

Medlemsinformation

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Mangården 2. På fastigheten har uppförts 3 hus, 76 lägenheter med en sammanlagd area på 7205 kvm och med följande fördelning:

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5 rok
2	17	23	23	11	-

Därtill kommer:

Lokaler	P-platser	Förråd
-	76	15

Total bostadsarea:

7 205 kvm

Allmänt

Föreningen har under verksamhetsåret 2015 dels hållit en ordinarie stämma 2015-04-14 samt dels en extra föreningsstämma 2015-10-27.

Styrelsen har hållit 16 protokollförda sammanträden.

Överlåtelser

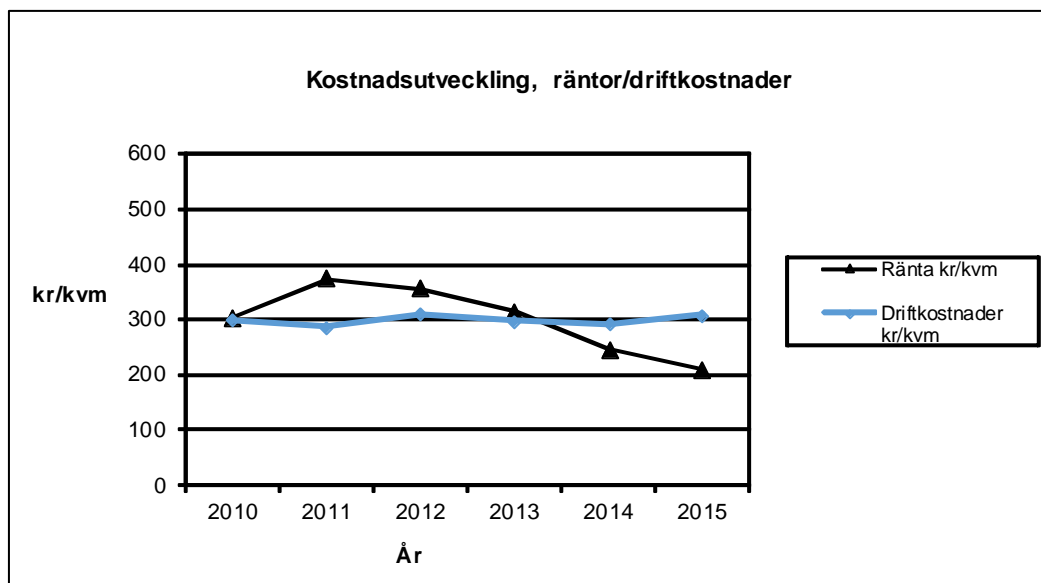
Av föreningens medlemslägenheter har 15 st lägenheter helt eller delvis överlåtit (jämfört med 11 st lägenheter under 2014).

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning</i>	12 mån 2015	12 mån 2014	12 mån 2013	12 mån 2012	12 mån 2011	16 mån 2010
<i>Rörelsens intäkter (tkr)</i>	6 861	6 926	7 124	7 363	7 401	9 645
<i>Resultat efter finansiella poster (tkr)</i>	492	1 428	1 943	1 458	1 584	1 247
<i>Resultat efter fondförändring (tkr)</i>	- 8	1 169	1 751	1 709	1 279	1 887
<i>Eget kapital (tkr)</i>	19 028	18 536	17 108	15 165	13 707	12 122
<i>Balansomslutning (tkr)</i>	79 931	81 656	81 658	82 222	84 097	84 358
<i>Soliditet (%)</i>	24	23	21	18	16	14
<i>Årsavgiftsnivå bostäder (kr/kvm)</i>	856	865	891	910	910	910 *
<i>Driftkostnad (kr/kvm)</i>	309	292	297	311	286	299 **
<i>Ränta (kr/kvm)</i>	211	258	316	355	372	304 *
<i>Underhållsfond (kr/kvm)</i>	537	467	431	405	439	347
<i>Lån (kr/kvm)</i>	8 285	8 609	8 799	9 129	9 597	9 927

*) omräknat per 12 månader; ** omräknat per 12 månader från totala driftkostnader

Räknat på per kvadratmeter bostadsyta och per 12 månader



Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	9 430 866
Årets resultat före fondförändring	492 179
Årets fondavsättning enligt stadgarna	- 1 360 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 004 887
Summa överskott	9 567 932

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	9 567 932

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01</i> <i>2015-12-31</i>	<i>2014-01-01</i> <i>2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror + hyresbortfall	1,2	6 391 043	6 455 267
Bränsleavgifter + Övriga förvaltningsintäkter	3,4	<u>470 366</u>	<u>471 048</u>
Summa rörelseintäkter		6 861 409	6 926 315
Rörelsekostnader			
Reparationer + Planerat underhåll	5,6	-1 360 720	-342 143
Fastighetsavgift		-94 468	- 93 176
Driftkostnader	7	- 2 208 793	- 2 105 741
Övriga kostnader	8	-198 026	- 70 182
Personalkostnader	9	-15 632	- 60 971
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	<u>- 1 009 046</u>	<u>-1 009 046</u>
Summa rörelsekostnader		- 4 886 635	-3 681 259
Rörelseresultat		1 974 774	3 245 056
Finansiella poster			
Ränteintäkter	11	33 178	42 313
Räntekostnader	12	<u>- 1 515 773</u>	<u>- 1 859 549</u>
Summa finansiella poster		- 1 482 595	- 1 817 236
Resultat efter finansiella poster		492 179	1 427 820
Inkomstskatt		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		492 179	1 427 820

Övrig upplysning till resultaträkningen

<i>Avsättning till underhållsfond</i>	- 1 360 000	- 500 000
<i>lanspråkstagande av underhållsfond</i>	<u>1 004 887</u>	<u>240 996</u>
<i>Förändring av underhållsfond</i>	- 355 113	- 259 004
Resultat efter fondförändring	137 066	1 168 816

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	76 357 630	77 366 676
Summa anläggningstillgångar		76 357 630	77 366 676
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordran / Avgifts- och hyresfordringar		1 118	4 580
Skattefordran		10 131	12 107
Skattekonto		22 868	22 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	<u>97 976</u>	<u>84 457</u>
		132 093	123 770
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		123	3 838
Bankmedel SBAB		2 927 150	3 344 214
Medel på Handelsbanken		<u>514 072</u>	<u>817 167</u>
		3 441 345	4 165 219
Summa omsättningstillgångar		3 573 438	4 288 989
SUMMA TILLGÅNGAR		79 931 068	81 655 665

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 316 009	4 316 009
Upplåtelseavgifter		1 423 339	1 423 339
Underhållsfond		<u>3 721 092</u>	<u>3 365 979</u>
		9 460 440	9 105 327
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 430 866	8 262 050
Årets resultat		492 179	1 427 820
Avsättning till underhållsfond		- 1 360 000	- 500 000
lanspråkstagande av underhållsfond		<u>1 004 887</u>	<u>240 996</u>
		9 567 932	9 430 866
Summa eget kapital		19 028 372	18 536 193
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	59 274 784	61 649 784
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		375 000	375 000
Leverantörsskulder	17	392 325	240 820
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder, kortfristiga	18	4 353	49 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	<u>856 234</u>	<u>804 812</u>
		1 627 912	1 469 688
Summa skulder		60 902 696	63 119 472
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 931 068	81 655 665
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		95 643 000	95 643 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod*Den löpande verksamheten*

2015-12-31 2014-12-31

Resultat efter finansiella poster**492 179 1 427 820***Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet. mm*

Avskrivningar

1 009 046 1 009 046

1 501 225 2 436 866

Årets skatt

0 0

**Kassaflöde från den löpande verksamhet
före förändringar av rörelsekapital****1 501 225 2 436 866***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**Kortfristiga fordringar (ökning-, minskning+)*

- 8 323 32 457

Kortfristiga skulder (ökning+, minskning-)

158 224 - 55 483

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 651 126 2 413 840***Investeringsverksamheten***Försäljning av anläggningstillgångar**

0 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0 0***Finansieringsverksamheten*

Amortering av skuld

-2 375 000 -1 375 000

Inbetalda insatser

0 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**- 2 375 000 - 1 375 000****Årets kassaflöde****- 723 874 1 038 840**

Likvida medel vid årets början

4 165 219 3 126 378

Likvida medel vid årets slut**3 441 345 4 165 218**

(se post Kassa och bank under Balansräkning)

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 11 och Not 12

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Periodiseringar har gjorts på samma sätt som f g år.

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003: 3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22.0 %.

Outnyttjade underskott från tidigare år får utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till -29 843 827 kr (samma som f.g. år -29 843 827 kr) vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg i resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Bredbandsinstallation	25 år

Från och med 2014 skriver bostadsrättsföreningen av byggnaden på 100 år, dvs med 1 % per år.

	2015-12-31	2014-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	6 166 092	6 228 972
Hyror, förråd + fören. lokal	20 150	21 392
Hyror, p-platser	<u>204 867</u>	<u>204 907</u>
	6 391 109	6 455 271
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser, öres -kronutjämning	<u>-66</u>	<u>-4</u>
	0	0
Not 3 Bränsleavgifter		
Bränsleavgifter, bostäder	<u>467 868</u>	<u>467 868</u>
	467 868	467 868
Not 4 Övriga förvaltningsintäkter		
Övriga rörelseintäkter, bl a ersättningsbrickor tvättstugan	<u>2 498</u>	<u>3 180</u>
	2 498	3 180
Not 5 Reparationer		
Tvättstugor	44 057	1 238
Reparationer-Installationer	55 512	9 388
Vatten/Avlopp	111 753	5 371
Värme	54 108	4 048
Ventilation	0	15 060
Elinstallationer	0	6 958
Målning	3 488	0
Soprum	0	5 381
Hissar	38 110	36 213
Låssystem	18 563	0
Tak	0	9 428
Port, dörrar och fönster	17 317	8 062
Gårdar och grönanläggningar	<u>12 925</u>	<u>0</u>
	355 833	101 147
Not 6 Planerat underhåll		
Ventilation	0	50 920
Soprum	0	149 325
Tvättstugor	0	7 388
Trädgård	0	0
Lekplats	0	0
Hiss	0	19 110
Värme	409 500	0
Ventilation	429 012	0
Tak	<u>166 375</u>	<u>14 253</u>
	1 004 887	240 996

	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	86 091	69 104
Arvode förvaltning	148 364	144 604
Kabel-TV	111 100	111 106
Bredband	128 700	128 700
Juridiska kostnader	37 162	15 992
Revisionsarvode, externt	23 750	22 500
Övriga förvaltningskostnader	19 394	24 666
Fastighetsskötsel	142 934	95 621
Trädgårdsskötsel	161 609	152 940
Trapphusstädning	93 492	91 266
Obligatoriska besiktningar	0	48 827
Hiss	0	0
Snöröjning	64 854	51 682
Förbrukningsmaterial/Inventarier	6 693	9 745
Vatten	168 410	195 583
El	201 127	219 404
Uppvärmning	699 707	651 037
Sophantering	<u>115 356</u>	<u>72 964</u>
	2 208 793	2 105 741
Not 8 Övriga kostnader		
Självrisk	47 000	47 000
Lokalhyra	840	0
Kontorsmaterial	0	98
Telefon och porto	2 967	4 066
Tidskrifter och facklitteratur	550	905
Medlems- och föreningsavgifter	6 440	6 440
Konsultarvoden	135 924	5 156
Bankkostnader	3 903	3 686
Övriga kostnader	<u>402</u>	<u>2 831</u>
	198 026	70 182
Not 9 Personalkostnader		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	12 699	44 904
Övriga ersättningar till förtroendevalda	0	999
Arvode föreningens revisor	<u>0</u>	<u>2 100</u>
Summa	12 699	48 003
Sociala kostnader	<u>2 934</u>	<u>12 968</u>
	15 633	60 971
Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	1 000 000	1 000 000
Bredbandsinstallation	<u>9 046</u>	<u>9 046</u>
	1 009 046	1 009 046

	2015-12-31	2014-12-31
Not 11 Ränteintäkter		
Ränteintäkter likviditetsplacering SBAB	33 178	42 313
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	0	0
Övriga ränteintäkter	<u>0</u>	<u>0</u>
	33 178	42 313
Not 12 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	1 515 773	1 859 538
Räntekostnad leverantörsskuld	<u>11</u>	<u>11</u>
	1 515 773	1 859 549
Not 13 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	105 105 162	105 105 162
Mark	1 862 000	1 862 000
Anslutningsavgifter	<u>226 138</u>	<u>226 138</u>
	107 193 300	107 193 300
Årets anskaffningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	107 193 300	107 193 300
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-18 134 058	-17 134 058
Anslutningsavgifter	<u>-72 366</u>	<u>-63 320</u>
	-18 206 424	-17 197 378
Årets avskrivning byggnader	-1 000 000	-1 000 000
Årets avskrivning anslutningsavgifter	<u>-9 046</u>	<u>-9 046</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 215 470	-18 206 424
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Avskrivet SBG lån 2003-02-28	<u>- 11 620 200</u>	<u>- 11 620 200</u>
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	- 11 620 200	- 11 620 200
Restvärde enligt plan vid årets slut	76 357 630	77 366 676
Varav		
Byggnader	74 350 904	75 350 904
Mark	1 862 000	1 862 000
Anslutningsavgifter	144 726	153 772
Taxeringsvärden		
Bostäder	82 000 000	82 000 000
Lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
Totalt taxeringsvärde	82 000 000	82 000 000
varav byggnader	54 000 000	54 000 000

2015-12-31

2014-12-31

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald vattenavgift	0	0
Förutbetald Medlemsavgift	6 440	6 440
Förutbetald Larmavgift	8 820	0
Förutbetald kabel-TV avgift	27 775	27 775
Förutbetald bredbandskostnad	32 175	32 175
Förutbetalt serviceavtal, hiss	0	0
Fastighetsförsäkring	22 766	17 793
Övriga förutbetalda kostnader	<u>0</u>	<u>274</u>
	97 976	84 457

Not 15 Eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Upplåtelse avgifter	Bundet Yttre Underhålls fond	Fritt
Vid årets början	4 316 009	1 423 339	3 106 975	9 689 870
Avsättning till underhållsfond			1 860 000	- 1 860 000
Uttag ur underhållsfond			-1 245 883	1 245 883
Årets resultat				492 179
Vid årets slut	4 316 009	1 423 339	3 721 092	9 567 932

Not 16 Fastighetslån

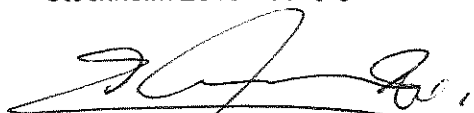
Fastighetslån	59 649 784	62 024 784
Avgår nästa års amortering	<u>- 375 000</u>	<u>- 375 000</u>
Skuld vid årets slut	59 274 784	61 649 784

Låneinst	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort	Utg. skuld
SBAB	0,67	Rörlig	2 440 790	375 000	2 065 790
SBAB	0,77	Rörlig 3 mån	12 222 040	0	12 222 040
SBAB	2,74	2016-10-12	12 222 040	0	12 222 040
SBAB	0,77	Rörlig 3 mån	12 222 046	0	12 222 046
SBAB	0,80		11 000 000	0	11 000 000
SBAB	0,80		11 917 868	2 000 000	9 917 868
Medel	1,17		62 024 784	2 375 000	59 649 784

	2015-12-31	2014-12-31
Not 17 Leverantörsskulder		
Vatten	17 301	14 405
El	33 955	25 648
Värme	69 439	53 223
Trapphusstädning	15 826	7 730
Hiss	- 175	14 907
Fastighetsskötsel	12 794	29 624
Trädgårdsskötsel	14 907	12 745
Räntor	0	571
Climapac Stockholm AB	15 460	8 279
Canal Digital	27 775	27 775
Bredband	32 175	32 175
Inspecta Sweden AB	0	7 298
Svensk Röranalys	84 375	0
Sotning	39 375	0
Hallqvist & Jansson Bostadsjuristerna AB	19 718	0
Inkassokostnad	360	0
Entema AB, Tvättstugeservice	2 600	0
Medlemsavgifter Bostadsrätterna	<u>6 440</u>	<u>6 440</u>
	392 325	240 820
Not 18 Övriga skulder, kortfristiga		
Depositioner	1 400	23 057
Övriga korta skulder	2 953	350
Källskatter	0	13 200
Sociala avgifter	<u>0</u>	<u>12 449</u>
	4 353	49 056


	2015-12-31	2014-12-31
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	116 334	160 043
Fjärrvärme	95 194	99 215
Upplupen trappstädning	0	7 730
EI	0	23 967
Upplupna revisionsarvoden	25 400	25 400
Upplupen kostnad för snöröjning	0	10 090
Förutbetalda hyror och avgifter	448 438	477 772
Trädgårdsskötsel	3 845	0
Essinge Plåt	166 375	0
Bankavgift	648	595
	<u>856 234</u>	<u>804 812</u>


Stockholm 2016 - 05 - 23


Stavros Karéllös


Stefan Eriksson


Mikael Gelius



Hilikka Kankaanpää


Raimo Mäkelä



Alexander Ringholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 05 - 24

Föreningens revisor


Hakim Sabir

KPMG AB


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Bilaga 3

Nyckeltal	12 mån	12 mån
Analys av driftkostnader per kvm och år	2015	2014
Boarea, kvm	7 205	7 205
Fastighetsförsäkring	12	10
Arvode förvaltning	21	20
Kabel-TV	15	15
Bredband	18	18
Juridiska kostnader	5	2
Revisionsarbete, externt	3	3
Övriga förvaltningskostnader	3	3
Fastighetsskötsel	20	13
Trädgårdsskötsel	22	21
Trapphusstädning	13	13
Obligatoriska besiktningar	0	7
Hiss	0	0
Snöröjning	9	7
Förbrukningsmaterial	1	1
Vatten	23	27
El	28	30
Uppvärmning	97	90
Sopphantering	16	10
Summa driftkostnader	307	292

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Avskrivning

Genom avskrivning fördelas anskaffningskostnaderna för maskiner och inventarier över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet. Avskrivningar på byggnader görs antingen enligt avskrivningsplan eller motsvaras av under året gjorda amorteringar på fastighetens lån samt eventuellt avskrivning på tidigare gjorda investeringar.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, inventarier, fastigheter, m.m.). Den andra sidan av balansräkningen visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Tillgångar för stadigvarande bruk kallas anläggningstillgångar. Övriga redovisas som omsättningstillgångar.

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhetens storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden nyttjas för större underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan skall finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Ordinarie stämma (årsmöte) hålls en gång årligen senast 6 månader efter bokslut. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs också styrelse och revisorer. Extra stämma kan hållas när styrelse anser någon fråga så viktig att medlemmarna bör besluta. Som medlem i en bostadsrättsförening har Du möjlighet, genom att närvara på stämman att själv vara med och påverka Din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen. Utnyttja den möjligheten!

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om fastigheterna, taxeringsvärden, försäkringar, förvaltning, underhåll, ekonomi, styrelsens arbete och utbildning, m.m.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan likvida medel, omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångar är större än kostfristiga skulder brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120%-150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen skall betala först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Omsättningstillgångar

Den viktigaste delen av omsättningstillgångarna är den som kallas likvida medel, också kallas eget obundet kapital, alltså sådana tillgångar som snabbt kan omvandlas till kontanter.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftkostnader. Bland kostnaderna finns också poster som ej motsvaras av utbetalningar under året, t.ex. avskrivningar på inventarier eller avsättningar till fonder. Om kostnaderna är större än intäkterna blir årsresultatet underskott. Ett underskott kan täckas av fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Är intäkterna större än kostnaderna blir resultat ett överskott. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Styrelse - Förvaltning

Av praktiska skäl är det omöjligt för medlemmarna att avgöra varje liten delfråga i föreningsarbetet. En förening behöver någon som handlar på dess vägnar. Årstämma väljer därför en styrelse som sköter förvaltningen. Protokoll från styrelsesammanträde är inte offentliga, varför medlem eller utomstående inte har rätt att utan styrelsens medgivande ta del av styrelseprotokoll. Däremot är stämmoprotokoll offentliga.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Som avskrivningsplan används amorteringsplanen för föreningens lån för fastighetsfinansieringen (linjär avskrivning from 2014). Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

Årsavgifter och hyror

Bostadsrättshavarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgifter fastställs av styrelsen och är i regel fördelade efter bostadsrättshavarnas insatser. Årsavgiften skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Hyror för annan form än bostadsrätt regleras i individuella avtal mellan föreningen och hyresgästen.

Årsredovisning

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.