

Årsredovisning för
Brf New York 5
769615-7226

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf New York 5, 769615-7226 får härmed avge årsredovisning för 2015.

Allmänt om verksamheten

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av
Hans-Erik Lindh	Ordförande	Stämman
Andreas Sankilampi	Vice ordförande	Stämman
Kerstin Tillenius	Kassör	Stämman
Ann-Sofi Sätterström	Sekreterare	Stämman
Joakim Niss	Ledamot	Stämman
Mikael Pettersson	Ledamot	Stämman
Styrelsesuppleant		
Lasse Åhsberg	Suppleant	Stämman
Ordinarie revisorer	Funktion	Utsedd av
BoRevision AB	Revisor	Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger en fastighet med 62 lägenheter (50 bostadsrätter, 12 hyresrätter) samt en lokal.

Total bostadsarea:	2 542 kvm
Total lokalarea:	68 kvm
Årets taxeringsvärde:	68 202 000
Föregående års taxeringsvärde:	68 202 000

Medlemsinformation

Föreningen hade 66 medlemmar vid utgången av räkenskapsåret 2015. Det har skett 7 överlåtelser under räkenskapsåret.

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i TryggHansa.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Restate AB och den tekniska förvaltningen har skötts av Klara Förvaltning AB.
Trappstädning sköts av Företagsstäd.
Hisservice sköts av Otis.

Reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret haft reparationer för 307 209 kr.

Fastigheten/historik

Byggnaden på Tegeluddsvägen 30, Stockholms kommun uppfördes 1943 och renoverades omfattande 1997 då bl.a. fasad putsades, balkongplattor renoverades, stammar byttes, nya kök- och badrum installerades, taket lades om och nya elstigar med 3-fas el drogs in.

När nybildade Brf New York 5 övertog fastigheten från Svenska Bostäder 2008 var det alltså fråga om en byggnad i gott skick, vilket också avspeglade sig i priset på 85 mnkr som i sin tur resulterande i en insats på i genomsnitt 34 413 kr/kvm bostadsyta. I köpeskillingen ingick dock även den förhållandevis stora tomten, som har ungefär lika stort taxeringsvärde som själva huset. Många föreningar, både äldre och nybildade, äger inte den tomtmark som deras byggnad är uppförd på och måste betala tomträttsavgäld. Tomträttsavgäld är en kostnad som kraftigt ökat och kan förutses öka ytterligare framöver. Det har på senare tid uppmärksammats i pressen att en vanlig trerummare i innerstan om några år kan komma att drabbas av en tomträttsavgäld på 3000 - 4000 kr/mån. Detta gäller alltså inte vår förening.

I samband med ombildningen visade det sig att denna var möjlig att genomföra med knappast möjliga marginal eftersom endast ca två tredjedelar av de gamla hyresgästerna ville köpa och/eller kunde få lån till insatsen. För att finansiera köpet var då föreningen tvungen att ta upp banklån motsvarande insatsen för de 21 lägenheter som inledningsvis skulle förbli hyresrätter. Dessutom behövdes ytterligare 4 mnkr lånas upp till lagfartskostnad, föreningsbildning och en reparationsfond. Totalt lånade föreningen 39 mnkr av SBAB i samband med bildandet.

Av föreningens 62 lägenheter (inklusive en till lgh ombyggd bostadsrättslokal) upplåts f.n. 50 med bostadsrätt och 12 lägenheter är fortfarande hyresrätter. Det finns även 2 källarlokal som uthyrs som förråd.

Under åren sedan övertagandet 2008 har en rad förbättringar och förändringar genomförts i fastigheten. Bland dessa kan nämnas:

- En inhägnad trädgård med grill och sittplatser för de boende har anlagts i den stora del av tomten som tidigare närmast var urskog och hundrastningsplats för allmänheten.
- Ett stort arbete har genomförts med syfte att förbättra husets värmesystem för att kunna uppnå bättre värmekomfort och minskade uppvärmningskostnader. Radiatorer har monterats på samtliga element och stora delar av undercentralen är utbytt.
- Samtliga ytterfönster och balkongdörrar i fastigheten är förnyade
- Nytt energibesparande system för upplysning av trapphuset
- Ommålning av trapphus och källarlokal
- Det gamla grovsoprummet och intilliggande förråd har under 2013 byggts om till lägenhet som sedan sålts för 2,62 mnkr 2014.
- En ny miljöstation har byggts på tomten
- OVK-besiktning har genomförts, åtgärder vidtagits och besiktningen därefter godkänd. Samma gäller energideklaration.
- Uppfräschning/målning av samtliga balkonger under 2015
- Under första halvåret 2016 påbörjas renovering och uppgradering av våra två hissar.

Ovanstående förbättringar och investeringar i fastigheten, har rimligen höjt fastighetsvärdet och även värdet på medlemmarnas bostadsrätter. Av försiktighetsskäl har dock ingen uppskrivning av anläggningstillgångarna vad gäller byggnader och mark skett av detta skäl. De närmaste åren förutses inga större underhålls- eller renoveringsbehov.

Styrelsen huvudmål för föreningen

1. Föreningen ska ha en stark ekonomi, innebärande hög soliditet och likviditet.
2. Föreningen ska amortera på sina banklån i ungefär samma takt som motsvarar försäljning av f.d. hyreslägenheter.
3. Föreningens fastighet ska kontinuerligt underhållas och förbättras enligt underhållsplan.
4. Medlemsavgiften ska hållas så låg som den ekonomiska situationen medger. När ekonomin så tillåter ska medlemmarna premieras på olika sätt.

Föreningens starka ekonomi och amortering i takt med försäljning av hyreslägenheter

Vad gäller målet om stark ekonomi så uttrycks en organisations ekonomiska styrka främst i termer av soliditet och likviditet eller förenklat uttryckt lång- respektive kortsiktig betalningsförmåga. Soliditeten utvisar det egna kapitalets andel av det totala kapitalet i organisationen. Här har skett en kontinuerlig förbättring sedan föreningen bildats 2008 och soliditeten är nu 76,6 % (2014 73,0%). Se flerårsöversikten nedan. Det är svårt att göra jämförelser, men en soliditet i ett normalt fastighetsbolag ligger ofta kring eller något under 30%. Föreningen har alltså mycket hög soliditet.

Orsaken till den kontinuerliga ökningen av soliditeten är naturligtvis främst de amorteringar som under åren gjorts på föreningens låneskuld, vilka i sin tur varit möjliga genom våra försäljningar av f.d. hyreslägenheter.

Kassan har under 2015 minskat från 8,51 mnkr till 3,55 mnkr eller ungefär lika mycket som vi amorterat av på våra lån hos SBAB under 2015. En kassa på 8,5 mnkr bedömdes som onödigt stor. Inga fd hyreslägenheter såldes under 2015. Däremot sålde föreningen en fd hyreslägenhet i början 2016 för 3,4 mnkr. Kassan översteg de kortfristiga skulderna drygt 6 gånger om, vilket ger en likviditet på över 600%.

Vid föreningens bildande 2008 uppgick lånen till 39 mnkr. Därefter har amorterats enligt följande: 2009 1 mnkr, 2010 3 mnkr, 2011 2 mnkr, 2012 2 mnkr, 2013 2 mnkr, 2014 med drygt 3 mnkr och under 2015 med 5 mnkr. Under 2016 har ytterligare 2,5 mnkr amorterats.

Med gjorda amorteringar enligt ovan har drygt 50 % av föreningens låneskuld amorterats bara under 7 år (2009 - 2015). Samtidigt återstår ytterligare 12 hyreslägenheter som förr eller senare kan säljas till i nuvarande marknadsläge minst dubbelt så högt pris som det pris föreningen betalade för dessa lägenheter 2008. Därmed finns alltså ett betydande "dolt" kapital i föreningen som med nuvarande redovisningsregler inte redovisas som en tillgång i balansräkningen.

Föreningens skulder hos SBAB per kvm boendeyta uppgick vid starten 2008 till 15 342 kr/kvm och beräknas efter innevarande års (2016) beslutade amortering uppgå till 7 187 kr/kvm.

Styrelsen anser det viktigt med hög likviditet så att vi kan möta framtida underhållsbehov, höjda räntor och oförutsedda kostnader i övrigt utan att detta kortsiktigt ska drabba medlemmarna eller genom att nya lån behöver tas upp. Det är en obetydlig skillnad mellan vad vi efter hårda ränteförhandlingar betalar i räntor på våra lån och den ränta vi erhåller på vår placering av likvida medel i SBAB Bank.

Sett över de senaste fem åren så har Kassa+Bank och amorteringar utvecklats enligt nedan:

Bokslutsår	Kassa och Bank	Amortering på föreningens lån
2010	5, 8 mnkr	3 mnkr
2011	6, 0 mnkr	2 mnkr
2012	5, 0 mnkr	2 mnkr
2013	7, 5 mnkr	2 mnkr
2014	8,5 mnkr	3 mnkr
2015	3,6 mnkr	5 mnkr

Varför minusresultat i resultaträkningen?

För 2015 redovisas ett resultat uppgående till minus 168 762 kr (2014 var resultatet minus 1 889 119 kr). Årets resultat exklusive avskrivningar är plus 127 647 kr. Resultatet för 2015 är det hittills bästa. Dock är det siffermässiga resultatet av begränsat intresse, vilket förklaras nedan.

Trots föreningens goda ekonomi med ökad soliditet och likviditet, stor och stigande kassa och snabb amorteringstakt på föreningens lån redovisas år efter år minus i resultaträkningen och som dessutom är särskilt stort just för 2014. Hur kan detta komma sig?

Det viktigaste skälet beträffande vår förening är att inkomsterna från sålda f.d. hyreslägenheter inte får redovisas som en intäkt i resultaträkningen. Däremot har utgifter för försäljning och renovering av dessa lägenheter belastat kostnadssidan i resultaträkningen, medan försäljningsbeloppet inte tagits upp som en intäkt.

Det andra viktiga skälet till det redovisningsmässiga underskottet är att vi från och med 2014 har övergått till de s.k. K2-reglerna för årsredovisning. Detta innebär att investeringar i och underhåll av fastigheten tas upp till sin fulla kostnad i resultaträkningen istället för att som tidigare år periodiseras efter beräknad förbrukningstid. För 2014 kostnadsförs därmed drygt 1,4 mnkr omedelbart. Med den tidigare periodiseringen skulle endast ca 0,3 mnkr kostnadsförts av dessa utgifter. Därutöver gör föreningen en avskrivning av materiella anläggningstillgångar på ytterligare ca 0,3 mnkr.

Avskrivningar en bedömningsfråga

Det har i debatten framförts kritik från olika håll att reglerna för redovisning är anpassade till företag, men inte till bostadsrättsföreningar. Ett uttryck för detta är att även föreningar som går bra ekonomiskt ändå kan tvingas redovisa ett resultatmässigt underskott.

Ett annat debattämne är storleken på avskrivningar på själva byggnaden. Därför vill man ha ett regelverk anpassat särskilt för bostadsrättsföreningar. Samtidigt är man överens om att ett sådant underskott inte ska behöva påverka månadsavgiftens storlek om andra nyckeltal visar på en god ekonomi eller en ekonomi i balans. Detta gäller i hög grad för vår förening.

Vår medlemsorganisation Bostadsrätterna gör följande bedömning vad gäller avskrivning i ett utskick till medlemmarna med rubriken Så gör ni rätt avskrivningar i Årsredovisningen:
Bostadsrätternas slutsats är att man ska skriva av alla varaktiga investeringar och utbyteskostnader baserat på hur länge de kommer att användas i föreningens tjänst. Men varaktiga värden - till exempel anskaffningskostnaden för huset och marken - ska normalt inte skrivas av. Då finns också goda möjligheter att skapa både en resultat- och balansräkning som visar hur resurserna förbrukas och som ger rättvisande värden på föreningens tillgångar.

Det kan alltså motiveras att inte alls skriva av anskaffningskostnaden för huset. Vi har dock ackumulerade avskrivningar för vår byggnad på 1096 989 kr och fortsätter tills vidare med en avskrivning baserad på 200 år.

Månadsavgift till föreningen

Månadsavgiften har varit oförändrad sedan starten 2008 och nuvarande styrelse ser för närvarande inget behov av höjning. Det är dock den styrelse som väljs på årsstämman som har att ta ställning till årsavgiftens storlek.

I realiteten har månadsavgiften sänkts i fast penningvärde, men framförallt genom att kostnaden för snabbt bredband, kabel-TV utöver grundutbudet samt hemtelefoni sedan 2013 ingår i månadsavgiften. Den tidigare kostnaden för ett individuellt abonnemang av motsvarande slag torde vara 700 - 800 kr/mån.

Flerårsöversikt

<i>Nyckeltal</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>
Nettomsättning tkr	2 137	2 207	2 053	2 086	2 208
Res efter finansiella poster	-169	-1 889	-715	-767	-629
Soliditet %	76,6	73,0	69,5	66,2	64,3
Årsavgift, kr/kvm	600	600	600	600	600

Årets resultat:

Föreningens resultat för året visar ett minus på 168 762 kr. Årets resultat exklusive avskrivningar är plus 127 647 kr.

Byte av redovisningsprincip

Från och med den 1 januari 2014 tillämpar föreningen BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Stämman har att ta ställning till:	
balanserat resultat	-5 734 689
årets resultat	-168 762
Totalt	-5 903 451
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Avsättning till yttre fond	-166 000
Överföring till yttre fond	296 000
Balanserat resultat	-6 033 451
Summa	-5 903 451

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1	2 137 086	2 207 299
		<u>2 137 086</u>	<u>2 207 299</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2,3,4,5,6,7,8	-1 525 823	-2 811 492
Personalkostnader	9	-266 471	-499 169
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-296 409	-296 409
Rörelseresultat		<u>48 383</u>	<u>-1 399 771</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	11	50 308	111 448
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-267 453	-600 796
Resultat efter finansiella poster		<u>-168 762</u>	<u>-1 889 119</u>
Resultat före skatt		<u>-168 762</u>	<u>-1 889 119</u>
Årets resultat		<u>-168 762</u>	<u>-1 889 119</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	87 449 496	87 745 905
		<u>87 449 496</u>	<u>87 745 905</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>87 449 496</u>	<u>87 745 905</u>
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	9 547	8 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	96 493	85 286
		<u>106 040</u>	<u>93 844</u>
Kassa och bank	16	3 549 949	8 507 330
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>91 105 485</u>	<u>96 347 079</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		67 779 563	67 779 563
Fond för yttre underhåll		886 633	886 633
Upplåtelseavgifter		7 005 817	7 005 817
		<u>75 672 013</u>	<u>75 672 013</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 734 689	-
Vinst eller förlust föregående år		-	-3 845 570
Årets resultat		-168 762	-1 889 119
		<u>-5 903 451</u>	<u>-5 734 689</u>
Summa eget kapital		<u>69 768 562</u>	<u>69 937 324</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	18		
Skulder till kreditinstitut		20 770 996	25 832 022
		<u>20 770 996</u>	<u>25 832 022</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	19	100 014	160 245
Skatteskulder	20	154 100	76 257
Övriga kortfristiga skulder	21	45 846	56 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	265 966	284 533
		<u>565 926</u>	<u>577 732</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>91 105 484</u>	<u>96 347 078</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	39 000 000	39 000 000
Summa	39 000 000	39 000 000

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-168 762	-1 889 119
Avskrivningar	296 409	296 409
	<u>127 647</u>	<u>-1 592 710</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	127 647	-1 592 710
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-12 196	-17 622
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-11 807	-153 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten	103 644	-1 763 854
Investeringsverksamheten		
Omföring av pågående arbeten		1 139 346
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Upplåtna lägenheter		4 646 428
Amortering av låneskulder	-5 061 026	-3 056 369
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 061 026	2 729 405
Årets kassaflöde	-4 957 382	965 551
Likvida medel vid årets början	8 507 331	7 541 780
Likvida medel vid årets slut	3 549 949	8 507 331

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper m m

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Följande avskrivningstider finns:

Byggnad: 200 år
Fönster: 15 år
Källare/uthyrningsytor: 20 år
Trapphus: 20 år
Markanläggning: 25 år

Fonder

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter		
Årsavgifter	1 235 789	1 201 223
Bortfall årsavgifter	-	-728
Hyror bostäder	824 720	846 769
Hyror lokaler	35 652	35 652
Hyror förråd	15 300	13 300
Hyresbortfall bostäder	-15 886	-
Hyresbortfall förråd	-12 000	-
Kabel TV intäkter	31 768	33 440
Intäkter överlåtelse/pantsättningar	1 113	23 539
Debiterad indrivning	1 500	2 090
Debiterad överlåtelseavgift	6 670	-
Debiterad pantsättningsavgift	12 450	-
Öresutjämning	10	13
Försäkringsersättningar	-	52 001
Summa	2 137 086	2 207 299

Not 2 Fastighetsskötsel

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel entreprenad	44 019	42 361
Fastighetsskötsel enligt beställning	-	13 433
Städning enligt avtal	45 677	46 062
Städning enligt beställning	1 500	982
Mattor	6 654	3 782
Besiktningkostnader	6 260	2 500
OVK	9 800	35 000
Hissbesiktning	1 971	1 921
Gård	20 906	-
Hisserviceavtal	6 817	6 664
Summa	143 604	152 705

Not 3 Reparationer

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Reparationer		
Hyreslägenheter	32 458	68 374
Reparation bostadsrätt	49 700	15 619
Gemensamma utrymmen	-	1 096
Lås	3 526	2 220
Tvättstuga	8 377	4 154
VVS	76 800	20 779
Elinstallationer	10 375	27 306
Hiss	-	4 962
Balkonger	30 505	-
Gård	79 468	29 960
Planteringar	6 001	-

Vattenskada	9 999	-
Summa	307 209	174 470

Not 4 Underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Underhåll		
Hyreslägenheter	-	98 186
Värmeanläggning	-	486 888
Elinstallation	-	72 499
Fönster	16 625	764 325
Summa	16 625	1 421 898

Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Elkostnader	63 010	56 558
Värmekostnader	418 719	399 550
Vattenkostnader	734	61 301
Sophämtning	35 459	34 429
Grovsopor	8 268	10 544
Summa	526 190	562 382

Not 6 Övriga driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	48 963	42 563
Självrisk	12 775	-
Kabel-TV	203 892	203 912
Bredband/Telefoni/Fiber	11 666	-
Summa	277 296	246 475

Not 7 Fastighetsskatt

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt	77 843	76 257
Summa	77 843	76 257

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Förbrukningsinventarier	4 498	4 468
Förbrukningsmaterial	3 123	11 847
Resekostnad	-	1 189
Annonsering	-	1 200
Påminnelser och krav	1 202	2 092
Överlåtelseavgifter	7 783	13 325
Pantsättningsavgifter	12 449	10 214
Mäklararvoden	-	30 000
Kontorsmaterial	1 814	-
Datakommunikation	15 136	26 464
Porto	700	920
Konstaterade hyresförluster	-	309
Revisionsarvode	10 000	-
Års/föreningsstämma	1 607	-
Medlems- och styrelsemöten	12 970	4 050
Föreningsstämma	-	6 200
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	92 226	30 779
Ekonomisk förvaltning enligt beställning	2 188	-
Juridiska kostnader	-	3 750
Administration	-	25
Konsultkostnader	-	17 826
Bankavgifter	3 166	3 482
Tidningar, facklitteratur	318	-
Föreningsavgifter	7 875	7 876
Övriga externa kostnader	-	1 289
Summa	177 055	177 305

Not 9 Personalkostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Personalkostnader		
Lön	65 000	234 900
Styrelsearvoden	138 000	138 000
Revisionsarvode intern	5 000	15 000
Arbetsgivaravgifter	58 471	111 269
Summa	266 471	499 169

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Avskrivningar enligt plan		
Byggnader	296 409	296 409
Summa	296 409	296 409

Not 11 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter		
Ränteintäkter	49 928	111 109
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	367	335
Intäktsränta skattekonto	13	4
Summa	50 308	111 448

Not 12 Räntekostnader och liknande kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader, långfristiga skulder	266 350	596 890
Räntekostnad, kortfristiga skulder	141	2 692
Kostnadsräntor skattekonto	962	1 214
Summa	267 453	600 796

Not 13 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Ingående anskaffningsvärden byggnad	46 508 575	46 508 575
- Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	437 050	437 050
- Ingående anskaffningsvärden mark	42 004 574	42 004 574
	88 950 199	88 950 199
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 204 294	-907 885
-Årets avskrivning enligt plan	-296 409	-296 409
	-1 500 703	-1 204 294
Redovisat värde vid årets slut	87 449 496	87 745 905
Taxeringsvärde byggnad	33 202 000	33 202 000
Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000
	68 202 000	68 202 000

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Övriga kortfristiga fordringar		
Avräkning skatter och avgifter	988	-1
Obersvationskonto	8 559	8 559
Summa	9 547	8 558

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda kostnader	96 493	85 286
Summa	96 493	85 286

Not 16 Kassa och bank

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Handkassa	5 046	-191
Checkräkning	680 187	1 692 734
Swedbank 913 901 962-5	4	4
SBAB-konto Brf	2 864 712	6 814 783
Summa	3 549 949	8 507 330

Not 17 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	67 779 563	886 633	7 005 817	-3 845 570	-1 889 119
Disposition av föregående års resultat				-1 889 119	1 889 119
Årets resultat					-168 762
Vid årets slut	67 779 563	886 633	7 005 817	-5 734 689	-168 762

Not 18 Långfristiga skulder

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	2015-12-31	2014-12-31
SBAB 190 038 68	0,83	2016-06-13	13 000 000	13 000 000
SBAB 190 039 06	0,87	2016-10-17	7 770 996	12 832 022
Summa			20 770 996	25 832 022

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	39 000 000	39 000 000
	39 000 000	39 000 000

Ansvarsförbindelser inga inga

Not 19 Leverantörsskulder

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Leverantörsskulder	100 014	160 245
Summa	100 014	160 245

Not 20 Skatteskulder

Skatteskulder	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsskatt 2014	76 257	-
Beräknad fastighetsskatt 2015	77 843	76 257
Summa	154 100	76 257

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Betald källskatt	25 200	29 205
Avräkning sociala avgifter	20 028	26 874
Övriga kortfristiga skulder	618	618
Summa	45 846	56 697

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	14 806	31 224
Förutbetalda hyror och avgifter	173 295	176 722
Restbelopp avgifter och hyror	-	-168
Beräknat förvaltningsarvode	-	-30 779
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader	67 865	97 534
Summa	265 966	284 533

Underskrifter

Stockholm den

Hans-Erik Lindh

Andreas Sankilampi

Kerstin Tillenius

Ann-Sofi Sätterström

Joakim Niss

Mikael Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Olena Zozulyak,
Revisor

BoRevision AB