

Borev revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjöstaden 3, org.nr. 769612-0794

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Sjöstaden 3 för år 2015

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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 föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

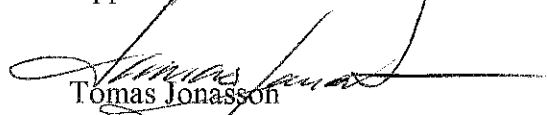
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala, den 29 mars 2016


Tomas Jonasson

Godkänd revisor

Årsredovisning

för

Brf Sjöstaden 3

769612-0794

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Sjöstaden 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har via hemsidan www.sjostaden3.se sin huvudsakliga informationskanal till medlemmar och externa intressenter som t.ex. fastighetsmäklare. På hemsidan finns kontaktuppgifter och allmän information om föreningens styrelse, ekonomi och fastighetsskötsel m.m. samt information om aktuella frågor.

På hemsidan finns även föreningens dokumentarkiv innehållande samtliga bokslut samt stadgar och trivselregler.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har daterats den 12 maj 2015.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Konvojen 1 i Stockholms kommun den 1 oktober 2005.

Föreningens fastighet består av 124 bostadsrätter samt 5 hyreslokaler. Den totala boytan är 8 420 kvm och lokalytan 353 kvm. Föreningen disponerar 61 parkeringsplatser för bilar och 3 MC-platser.

Lägenhetsfördelning:

20 st	1 rum och kök
51 st	2 rum och kök
2 st	2,5 rum och kök
34 st	3 rum och kök
10 st	3,5 rum och kök
5 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i ett källargarage med 88 p-platser och 5 MC-platser. Föreningen samarbetar med BRF Konvojen kring gemensamhetsanläggningarna gård och garage. Styrelserna samråder kring de gemensamma utrymmena och andra frågor av gemensamt intresse. Förutom fortlöpande underhåll ingår även den allmänna ordningen, nyinvesteringar samt förvaltning av gården.

82

Servitut

Passage till teknikutrymme.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: halv fastighetsavgift i deklarationen 2014-2018. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 248 752 000 kr, varav byggnadsvärde 159 200 000 kr och markvärde 89 552 000 kr. Av byggnadsvärdet avser 13 752 000 kr lokaler. Värdeår är 2008. Taxeringsvärdet för gemensamhetsanläggningen var 7 000 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med HSB Stockholm om teknisk förvaltning. HSB bistår föreningen med att planera och handla upp långsiktigt underhåll, besiktningar etc. Föreningen har vidare tecknat avtal för fastighetsskötsel med Energibevakning AB samt med Ainas EcoCleaning AB för trappstädning. Föreningen har vidare tecknat driftstödsavtal med ÅF-Infrastructure AB. Syftet är att genom optimering av framför allt fjärrvärme och elförbrukning sänka energikostnaderna.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 april 2007.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften uppgår till 785 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med 789 tkr per år. Vid årsskiftet uppgick fonden till 3 706 tkr.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 107,7 Mnkr. Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not. Fastighetsinteckningarna uppgår till 112,6 Mnkr, vilket innebär en möjlighet att ta upp nya lån om 4,9 Mnkr.

DV

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2015 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Britt Wissing, kassör, ordförande från november 2015 Hanna Kuutmann, sekreterare Alex Racoveanu, hyreslokaler Börje Passainen, fastighetsfrågor Ulf Ulfström, mail, fastighetsskötsel Jesper Eriksson, avgick i december 2015
Suppleanter	Johan Rosenlind, upphandlingar Mikael Kemi, ordförande till november 2015
Adjungerad	Fabian Cederwall, från januari 2016 Lena Houghton, från januari 2016

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening eller en av dem i förening med en av suppleanterna. Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Nordeuropa försäkrings AB.

Revisorer

Tomas Jonasson
BOREV revisionsbyrå AB
Revisorssuppleanter väljs av BOREV revisionsbyrå AB.

Valberedning

Ulf Norén sammankallande
Bodil Ekström Mårtensson
Richard Wallin

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Avskrivningar och kassaflöde

Regelverket kring avskrivningar har ändrats och så kallad progressiv avskrivning är inte längre tillåtet för bostadsrättsföreningar. Fr.o.m. 2014 görs avskrivningar på föreningens byggnad med 1% per år vilket innebär att avskrivningarna ökade från 671 tkr 2013 till 2 597 tkr 2014. Detta påverkar inte föreningens ekonomi och kassaflöde.

Styrelsen gör bedömningen att ett positivt kassaflöde från verksamheten, d.v.s. ett resultat exkl. avskrivningar, om ca 1 000 tkr per år är en rimlig nivå för att upprätthålla en sund ekonomi i föreningen. 2015 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 1 432 tkr.

Räntekostnader

Föreningens årliga räntekostnad sänktes med ca 750 tkr/år per den 30 mars 2015. I samband med att föreningens lån hos Swedbank löpte ut (räntenivå 5,93%) har nya räntevillkor förhandlats fram för 18 500 tkr av föreningens lån. 800 tkr har amorterats och lånebeloppet har delats upp i två delar och bundits på 1 respektive 10 år till ränta 0,76 respektive 1,86%. Ytterligare 1 150 tkr har amorterats under året.



Ytterligare ett av föreningens lån i Swedbank omsätts per den 30 mars 2016. Den årliga räntekostnaden kommer därmed att ytterligare sänkas.

Föreningens likviditet uppgick vid årsskiftet till 3 008 tkr. För att ytterligare sänka lånekostnaderna genomförs under 2016 en extra amortering med 1 000 tkr och för det kommande året planeras en fortsatt amortering med 250 tkr per kvartal.

Årsavgiften sänktes med 10% per 1 juli 2015. Med hänsyn till sjunkande räntekostnader avser styrelsen ytterligare sänka avgiften från 1 juli 2016.

Lånebild

Föreningens lånebild, räntebindningstid och räntenivå per 2015-12-31:

SBAB	250 000	2016-03-30	0,76%	Fast ränta, amortering
Swedbank	18 500 000	2016-03-30	5,79%	Fast ränta, via swapavtal
Stadshypotek	10 000 000	2017-03-30	2,32%	Fast ränta
Swedbank	18 500 000	2017-12-20	3,15%	Fast ränta
Stadshypotek	7 600 000	2018-03-30	2,61%	Fast ränta
Stadshypotek	17 600 000	2019-03-30	2,83%	Fast ränta
Swedbank	18 500 000	2020-12-18	3,74%	Fast ränta
SBAB	16 700 000	2025-03-30	1,85%	Fast ränta

Totalt: 107 650 000 kronor

Övrigt

Styrelsen har i snitt sammanträtt en gång i månaden och utöver löpande uppgifter bland annat arbetat med; modernisering av hemsidan, en gratis energibesiktning genom Sjöstadsföreningen samt upphandling av ny leverantör för internet, TV och fast telefoni.

Flerårsbudget för att underlätta planering

Styrelsen har fortsatt arbetet med en flerårsbudget i syfte att skapa framförhållning, underlätta planering och få ett robust underlag för beslut om framtida avgiftsjusteringar med hänsyn till framtida underhållskostnader samt utvecklingen i låneportföljen.

Fuktskada källaren Hammarby Terrass 18

Den upptäckta fuktskadan i källaren har nu åtgärdats och bekostats av Peab. Det träd som togs bort kommer inte att ersättas på grund av risken för framtida skador på grunden från rotsystemen. Föreningen har erhållit ekonomisk ersättning för trädet och pengarna har använts till andra planteringar.

Gemensamhetsanläggningarna garage och gård

Underhåll samt byte av slitna delar på garageporten har beställts och genomfördes under våren 2016. På gården har högtryckstvättning av plattorna samt beskärning och häckklippning genomförts. Viss omplantering har också genomförts. Mot Sjöfartsgatan har omplantering av rabatter genomförts och när väderleken tillåter kommer nedre delen av fasaden att tvättas av.

Städdagar

Uppslutningen på årets två städdagar har varit god. Utemöbler har oljats in och gemensamma ytor har storstädats. Genom att vi hyrt en flyttbil har boende också kunna bli av med grovsopor vilket har varit uppskattat.



Lokalhyresgäster

Samtliga butikslokaler har liksom tidigare år varit uthyrda under hela året. En översyn av avtalen genomförs i takt med att avtalen löper ut. Under året har det för första gången gjorts en avstämning av hyresgästernas förbrukning av värme och vatten. De återbetalningar som därvid identifierats har reserverats i bokslutet.

Balkonginglasning

Efter förfrågan från medlem om möjligheten att glasa in balkongen togs en offert fram med hjälp av företaget Lumon. Förslaget presenterades på höstens städdag och kontaktuppgifter till leverantören finns på hemsidan. Ansökan om bygglov lämnades till Stadsbyggnadskontoret och beviljades strax före jul. Bygglovets giltighet är fem år. Bostadsrättsinnehavaren är fullt ansvarig för inglasningen och vid överlåtelse av bostadsrätten följer detta ansvar med.

Återstående garanti- och besiktningsåtgärder

Tillsammans med vår tekniska förvaltare går vi nu igenom och säkerställer att alla garanti- och besiktningsåtgärder verkligen har blivit genomförda. Efter uppföljning med berörda kommer vi att diskutera situationen med Peab och säkerställa att det sista blir åtgärdat så fort som möjligt.

Planerat underhåll under året

Under året har underhållsspolning av stammar i fastigheten och av dagvattensystem på gården genomförts. Ekdetaljer på entrédörrar, postboxar och trapppräcken har oljats in i enlighet med underhållsplanen.

I samband med underhållsspolningen uppdagades att det finns spackelrester i åtminstone två avlopp som lossnade och orsakade mindre stopp. Dessutom hittade den efterföljande kamerakontrollen skador på ett avlopp orsakat av skruvar. Styrelsens utgångspunkt är att detta är dolda fel som skall åtgärdas och bekostas av byggherren.

Framtida planerat underhåll

Föreningen har en underhållsplan för 2014-2033 vilket innebär att fastighetens behov av periodiserat underhåll kan förutses och planeras. Planen innehåller uppgifter om allmänna utrymmen i källare, trapphus, teknikutrymmen, byggnadsdelar och installationer, vilka underhållsåtgärder som behöver vidtas och med vilka intervall. Den innehåller också en bedömning av det periodiska underhållsbehovet de närmaste 20 åren, där varje enskild åtgärd har en uppskattad kostnad och åtgärdsdagspunkt angiven. Under de närmaste 10 åren förutses inga mer kostsamma underhållsinsatser.

Utöver årligt löpande underhåll som t.ex. underhåll av ekdetaljer och årliga kontroller planeras följande underhåll de närmaste åren:

2016: OVK för lokaler samt maskinslusing av golven i trapphusen. Byte av router och byte av portkodsapparater vid behov.

2017: Byte av brandvarnare i lägenheter. Underhåll av fönster och balkongdörrar, målning av ståldörrar samt byte av IR-mottagare.

2018: Fasadinspektion, Översyn av ytskikten i nedre botten i trapphusen samt underhåll av tvättstugor och miljörum.



<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	6 607 200	6 954 885
Hyrer och övriga intäkter	2 161 132	2 435 259
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-7 336 060	-7 981 094
Likvida medel från den löpande verksamheten	1 432 272	1 409 050
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	111 788	93 096
Årets amorteringar	-1 950 000	-700 000
Förändring likvida medel	-405 940	802 146
Likvida medel vid årets början	3 414 414	2 612 268
Likvida medel vid årets slut	3 008 474	3 414 414

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 183 (188) medlemmar. Under året har 19 (22) medlemmar tillträtt samt 18 (22) medlemmar utträtt ur föreningen vid 19 (14) överlåtelser. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	8 656	9 071	8 902	8 841	8 057
Resultat eft. finansiella poster tkr	-1 192	-1 248	30	-145	-509
Soliditet %	68	68	68	68	68
Genomsnittlig skuldränta %	3,49	4,06	4,38	4,71	4,60
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	12 785	13 017	13 100	13 147	13 182
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	42,09	43	43	44	44
Fastighetens belåningsgrad %	30,94	31	31	31	31
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	785	826	826	825	751

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.



Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 598 359
årets förlust	-1 191 536
	-5 789 895

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	788 750
från föreningens fond för yttre underhåll ianspråktas	-155 070
i ny räkning överföres	-6 423 575
	-5 789 895

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	8 655 512	9 070 905
Övriga rörelseintäkter	2	112 820	319 239
Summa rörelseintäkter		8 768 332	9 390 144
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 661 129	-2 871 587
Övriga externa kostnader	4	-685 125	-472 172
Personalkostnader och arvoden	5	-210 272	-178 730
Avskrivningar	6, 7	-2 623 808	-2 657 232
Summa rörelsekostnader		-6 180 334	-6 179 721
Rörelseresultat		2 587 998	3 210 423
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 772	13 602
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 792 306	-4 472 207
Summa finansiella poster		-3 779 534	-4 458 605
Resultat efter finansiella poster		-1 191 536	-1 248 182
Årets resultat		-1 191 536	-1 248 182

NU

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	344 482 643	347 079 405
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	7	8 086	9 433
Inventarier, verktyg och installationer	8	109 939	135 638
Summa materiella anläggningstillgångar		344 600 668	347 224 476
Summa anläggningstillgångar		344 600 668	347 224 476
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		94 491	32 709
Övriga fordringar	9	1 639 696	2 099 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	237 073	170 164
Summa kortfristiga fordringar		1 971 260	2 302 407
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 370 094	1 316 117
Summa kassa och bank		1 370 094	1 316 117
Summa omsättningstillgångar		3 341 354	3 618 524
SUMMA TILLGÅNGAR		347 942 022	350 843 000



Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		240 090 000	240 090 000
Fond för yttre underhåll		3 706 099	3 192 067
Summa bundet eget kapital		243 796 099	243 282 067
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 598 359	-2 836 145
Årets resultat		-1 191 536	-1 248 182
Summa fritt eget kapital		-5 789 895	-4 084 327
Summa eget kapital		238 006 204	239 197 740
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	107 400 000	109 200 000
Summa långfristiga skulder		107 400 000	109 200 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	250 000	400 000
Förskott från kunder		170 400	170 400
Leverantörsskulder		263 905	170 991
Skatteskulder		403 636	326 632
Övriga skulder		56 507	47 230
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 391 370	1 330 007
Summa kortfristiga skulder		2 535 818	2 445 260
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		347 942 022	350 843 000

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	112 600 000	112 600 000
Summa ställda säkerheter	112 600 000	112 600 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1%
Ombyggnationer	10%
Inventarier	10%, 20%

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	6 607 200	6 954 885
Hyror lokaler	903 864	968 755
Hyror garage	1 055 933	1 060 950
Övriga objekt	88 515	86 315
	8 655 512	9 070 905

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Övernattnings-/gästlägenhet	44 149	42 900
Övr momspl ersättn och intäkt	61 156	84 624
Ersättning från Ragnsells	0	191 704
Övr ej momspl ers. och intäkter	7 497	0
Öres- och kronutjämning	18	11
	112 820	319 239



Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	235 594	227 354
Städning	135 888	181 083
Hyra av entrémattor	36 963	54 620
Snöröjning/sandning	67 028	41 373
Hisskostnader	81 072	56 836
Portar	734	1 308
Serviceavtal-tak	2 480	0
Besiktningsskostnader	1 182	6 297
Bevakningskostnader	53 714	48 859
Sopsugsanläggning	118 847	118 337
Reparationer	267 903	332 470
Hissreparationer	0	57 337
Trädgård och utemiljö	81 465	74 627
Reparation lekytor och innergård	39 184	7 013
Rep av garage och p-platser	0	6 015
Planerat underhåll	155 070	133 497
OVK-besiktning	5 401	141 220
El	155 172	162 404
Värme	806 212	814 805
Vatten och avlopp	171 244	158 002
Avfallshantering	59 784	74 534
Försäkringskostnader	58 708	47 379
Bredband	122 176	123 435
Förbrukningsinventarier	5 010	0
Förbrukningsmaterial	298	2 780
Öresavrundning	0	2
	2 661 129	2 871 587

Planerat underhåll avser kostnader för underhållsspolning, underhåll av dörrar och övriga ekdetaljer samt ansökan om bygglov för inglasning av balkonger.



Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt	113 720	113 720
Fastighetsavgift	77 004	75 392
Kreditupplysning	6 468	4 948
Inkasso- och KFM-avgifter	7 750	0
Hemsida	744	992
Porto	8 099	8 554
Föreningsgemensamma kostnader	9 610	9 939
Revisionsarvode	15 188	14 818
Ekonomisk förvaltning	155 949	146 581
Avgifter Bolagsverket	2 700	2 105
Bankkostnader	4 545	1 750
Övriga externa tjänster	133 877	89 137
Medlems-/föreningsavgifter	3 100	2 480
Återbetalning till hyresgäster	145 000	0
Övriga poster	1 371	1 756
	685 125	472 172

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2015	2014
Styrelsearvode	148 000	123 999
Övriga arvoden	12 000	12 000
Sociala avgifter	50 272	42 731
	210 272	178 730

B

Not 6 Byggnader och mark

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	262 870 569	262 870 569
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	262 870 569	262 870 569
Ingående avskrivningar	-5 791 164	-3 194 402
Årets avskrivningar	-2 596 762	-2 596 762
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 387 926	-5 791 164
Utgående redovisat värde	254 482 643	257 079 405
Bokfört värde byggnader	254 482 643	257 079 405
Bokfört värde mark	90 000 000	90 000 000
	344 482 643	347 079 405

Not 7 Ombyggnationer

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	13 474	13 474
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 474	13 474
Ingående avskrivningar	-4 041	-2 694
Årets avskrivningar	-1 347	-1 347
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 388	-4 041
Utgående redovisat värde	8 086	9 433

DS

Not 8 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	306 598	306 598
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	306 598	306 598
Ingående avskrivningar	-170 960	-122 699
Årets avskrivningar	-25 699	-48 261
Utgående ackumulerade avskrivningar	-196 659	-170 960
Utgående redovisat värde	109 939	135 638

Not 9 Övriga fordringar och avräkningskonto förvaltare

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	1 316	1 237
Avräkningskonto förvaltare	1 638 380	2 098 297
	1 639 696	2 099 534

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Bevakning	14 315	19 184
Försäkring	54 809	47 746
Takskottning	5 787	0
Snöskottning	3 888	3 888
Fastighetsskötsel	27 237	26 600
Bredband	30 069	30 068
Ekonomisk förvaltning	43 112	42 678
Serviceavtal	34 410	0
Gemensamhetsanläggning	23 446	0
	237 073	170 164

Dr

Not 11 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	171 742 740	68 347 260	3 192 067	-2 836 145	-1 248 182
Disposition av föregående års resultat:			514 032	-1 762 214	1 248 182
Årets resultat					-1 191 536
Belopp vid årets utgång	171 742 740	68 347 260	3 706 099	-4 598 359	-1 191 536

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank				37 000 000
Swedbank	3,15	2017-12-20	18 500 000	18 500 000
Swedbank	3,74	2020-12-18	18 500 000	18 500 000
Swedbank	0,464		18 500 000	
Stadshypotek				400 000
Stadshypotek	2,32	2017-03-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2,61	2018-03-30	7 600 000	7 600 000
Stadshypotek	2,83	2019-03-30	17 600 000	17 600 000
SBAB	1,85	2025-03-20	16 700 000	
SBAB	0,76	2016-03-30	250 000	
Avgår kortfristig del			-250 000	-400 000
			107 400 000	109 200 000

B

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	308 040	308 040
Upplupna styrelsearvoden	72 000	72 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	22 622	22 622
Förutbetalda avgifter och hyror	651 068	683 683
Fastighetsskötsel	8 341	8 341
Värme	81 920	106 335
El	14 334	15 821
Sophämtning	0	30 000
Städning	28 276	32 579
Återbetalning förbrukning av fjärrvärme och vatten	189 768	0
Övriga upplupna kostnader	0	35 585
Ber arvode för revision extern	15 000	15 000
Öresavrundning	1	1
	1 391 370	1 330 007

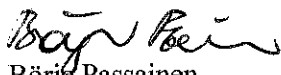
Stockholm den 19/3 2016



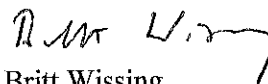
Alex Racoveanu



Hanna Kuutmann



Börje Passainen



Britt Wissing



Ulf Ulfström

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 mars 2016



Tomas Jonasson
Revisor