

## Årsredovisning



Styrelsen får härmed avge årsredovining för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten och där bereda bostäder och lokaler åt sina medlemmar.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen bildades 1879 och nuvarande stadgar registrerades 16 april 2003.

#### Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning Kommedianten 7.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 974 kvm varav 1912 kvm utgör lägenhetsyta och 62 kvm lokalyta.

Vindarna inreddes 1991 till 4 st lägenheter.

#### Lägenhetsindelning och lokaler

---

1 rok	2 rok	3 rok	Lokal
15	10	13	1

---

## Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras under perioden 2000-2015

Åtgärd	År	Kommentar
Målning utvändiga fönster mot söder	2004	
Uppgradering Comhem kabel TV	2006	
Nya balkonger	2003	
Ommålning tak	2005	
Värmeslingor hänggrännor-stuprör	2006	
Ommålning entreér trappuppgångar	2007	Bättring-tvättning
Ny tvättmaskin, torktumare samt torkskåp	2008	
Målning utvändiga fönster mot norr	2009	
Nya brevinkast målning lägenhetsdörrar	2009	
Målning uthus samt tvättstuga	2009	
Reparation av altaner	2010	
Renovering av trapphusen	2010/2011	
Spolning av stammar	2013	
Tillsyn enligt Miljöbalken	2014	
Renovering av hiss	2015	

## Förvaltning

Styrelsen sköter såväl ekonomisk förvaltning som teknisk förvaltning.

## Övriga avtal

Fastighetsstädning - Markoo Städ  
Hisservice - Otis AB  
Avfallshantering (återvinning tidningspapper) SITA  
Hushållssopor - Trafikkontoret  
El och fjärrvärme - Fortum  
Skadedjur - Anticimex  
Kabel TV, bredband - Comhem AB  
Jourverksamhet - Driftia

## Medlemmar

Antalet lägenheter är 38 st

Av föreningens medlemslägenheter har under året 1 överlåtit.

Lägenhet nr: Till  
32 Nils Ludvig Kulling och Sofie Kulling

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Beviljas för ett år i taget enligt gängse rekommendationer

Överlåtelse- och pantsättning tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift debiteras köpare.

## Styrelsen

Daniel Levin	Ordförande
Gunnel Forsberg	Sekreterare
Jörgen Ramprecht	Kassör
Sten Grundin	Ledamot
Jan Feinbaum	Ledamot
Johan Pråmell	Suppleant
Mattias Nilsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden samt underhandskontakter.

### Revisorer

Susanne Lagergren	Ordinarie internt
Jan Westlund	Suppleant intern
Jeanette Fransson	Ordinarie externt

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-29

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Underhåll av tvättstuga  
Anskaffning av möbler och växter till gård  
Tillsyn av fastighet av Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten

### Föreningens ekonomi

Nyckeltal, tkr	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm	455	455	341	455	455	341
Elkostnad totalyta	18	20	18	21	16	9
Uppvärmning	149	167	159	148	161	144
Vattenkostnad totalyta	19	19	11	19	19	19

Föreningens totala taxeringsvärde per 31 december 2014 uppgick till 54 208 000 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i föreningen.

Föreningens ekonomi är god. Eftersom lån saknas finns det inga kvittningsmöjligheter för ränteintäkter varför Styrelsen inte ser det meningsfullt att bygga kapital i föreningen.

### Dispositionsförslag

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Ansamlad förlust	-222 735
Årets resultat	230 495
Totalt	<u>7 760</u>

Styrelsen föreslår följande dispositioner

Överföres till fond för yttre underhåll	162 624
Balanseras i ny räkning	<u>-154 864</u>
	7 760

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b><u>Rörelsens Intäkter</u></b>			
Avgifter m.m	1	980 607	941 202
<b><u>Rörelsens kostnader</u></b>			
Drift	3	-608 033	-620 881
Underhåll	4	-48 631	-105 619
Övriga externa kostnader	5	-85 946	-73 512
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	-8 190	-8 190
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-750 800</b>	<b>-808 202</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>229 807</b>	<b>133 000</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter	6	688	7 684
Räntekostnader		<u>0</u>	<u>0</u>
		688	7 684
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>230 495</b>	<b>140 684</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	<u>1 121 137</u>	<u>1 129 327</u>
		<u>1 121 137</u>	<u>1 129 327</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		<u>2 400</u>	<u>2 400</u>
		<u>2 400</u>	<u>2 400</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		1 123 537	1 131 727
 <b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		133 311	81 991
Övriga fordringar		38 116	38 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>15 563</u>	<u>20 766</u>
		186 990	140 855
<b>Kassa och bank</b>		634 806	428 090
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		821 796	568 945
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 945 333</b>	<b>1 700 672</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>	7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		178 774	178 774
Fond för yttre underhåll		162 624	0
Upplåtelseavgifter		<u>1 462 316</u>	<u>1 462 316</u>
		1 803 714	1 641 090
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-222 735	-200 795
Årets resultat		<u>230 495</u>	<u>140 684</u>
		7 760	-60 111
<b>Summa eget kapital</b>		1 811 474	1 580 979
<b>Kortfristiga skulder</b>	8		
Övriga skulder		0	4 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>133 859</u>	<u>115 193</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		133 859	119 693
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 945 333</b>	<b>1 700 672</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar om totalt 45 000 kr finns i eget förvar		600 000	600 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (K2). Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och närmast föregående räkenskapsår.

### Värderingsprinciper m m

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

### Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta och tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde där ej annat angivits i nedanstående noter.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar av byggnad motsvarande 2% av byggnadens anskaffningsvärde har gjorts under året

### Not 1 Avgifter mm.

	2014-01-01	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31
Årsavgifter bostäder	898 468	897 890
Hysesintäkter	75 789	43 312
Övriga rörelseintäkter	<u>6 350</u>	<u>0</u>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>980 607</b>	<b>941 202</b>

### Not 2 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 137 517	1 137 517
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 137 517</b>	<b>1 137 517</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-8 190	0
- Årets avskrivning	<u>-8 190</u>	<u>-8 190</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 380</b>	<b>-8 190</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 121 137</b>	<b>1 129 327</b>
Taxeringsvärde byggnader:	54 208 000	54 208 000

Anskaffningsvärdet för marken uppgår till 728 011 och anskaffningsvärdet för byggnaden till 409 506

### Not 3 Drift

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Elavgifter	35 285	39 667
Bränsle (Värme)	294 277	330 259
Vatten och avlopp	36 805	37 405
Städkostnad	52 090	52 663
Soptömning	47 096	43 123
Kabeltv	26 260	25 704
Tillsyn	6 120	0
Fastighetsförsäkring	26 505	25 492
Fastighetsavgift	46 246	45 980
Statlig fastighets skatt	18 080	18 080
Förbrukningsinventarier	<u>19 269</u>	<u>2 508</u>
<b>Summa</b>	<b>608 033</b>	<b>620 881</b>

### Not 4 Underhåll

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Reparationer och underhåll	19 232	76 550
Hisskötsel	<u>29 399</u>	<u>29 069</u>
<b>Summa</b>	<b>48 631</b>	<b>105 619</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Arvode styrelsen	4 500	4 500
Konsultarvode	50 300	39 619
Övriga administrativa kostnader	9 271	9 768
Revisionsuppdrag	<u>21 875</u>	<u>19 625</u>
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>85 946</b>	<b>73 512</b>

### Not 6 Ränteintäkter

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Ränteintäkter	404	1 222
Skattefri ränta	284	245
Skattefri utdelning	<u>0</u>	<u>6 217</u>
<b>Summa ränteintäkter</b>	<b>688</b>	<b>7 684</b>



## Not 7 Eget kapital

	Ingående balans	Resultat behandling	Årets resultat	Utgående balans
Inbetalda insatser	178 774			178 774
Fond för yttre underhåll	0	162 624		162 624
Upplåtelseavgifter	1 462 316			1 462 316
Balanserat resultat	-200 795	-21 940		-222 735
Redovisat resultat	<u>140 684</u>	<u>-140 684</u>	<u>230 495</u>	<u>230 495</u>
<b>Totalt</b>	<b>1 580 979</b>	<b>0</b>	<b>230 495</b>	<b>1 811 474</b>

## Not 8 Upplupna kostnader

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Värme	72 926	69 133
El	7 179	3 673
Sophämtning	1 313	1 313
Revisor	15 000	15 000
Övrigt	<u>37 441</u>	<u>26 074</u>
<b>Summa</b>	<b>133 859</b>	<b>115 193</b>

## Underskrifter

Stockholm den / 2015

Daniel Levin  
Styrelseordförande

Jörgen Ramprecht

Jan Feinbaum

Gunnel Forsberg

Sten Grundin

Min revisionsberättelse har lämnats / 2015

Jeanette Fransson  
Auktoriserad revisor

Susanne Lagergren