

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Brunkebergsgården

769617-1938



Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Verksamhetsberättelse 2015

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Brunkebergsgården, 769617-1938 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Året som gått

2015 har varit ett händelserikt år, nedan redovisas ett axplock av det. I och med att nya avskrivnings- och redovisningsregler komponentavskrivningar infördes har föreningens valt att fastställa föreningens avskrivningstakt till 150 år. Avgiftsnivån för föreningens bostadsrättsinnehavare har varit oförändrad under 2015 och för föreningens hyresgäster har en årlig hyreshöjning skett efter förhandlingar med hyresgästföreningen. Föreningen valde efter långt övervägande att plocka bort papperskorgarna inom området. Det har resulterat i att nedskräpningen, som mestadels orsakades av icke boende i området, har minskat.

Föreningen har införskaffat två stora blomkrukor som placerats vid föreningens sopcontainerar. Även 17 naturstenar har införskaffats och placerats ut runtom på föreningens gräsmattor, detta har medfört att antalet felparkeringar inom området har minskat. Arbetet med byte och justering av elementventiler samt stamventilerna för värmesystemet har slutförts. Föreningens har under året bytt tekniskförvaltare.

Efter en period av oroligheter och stökigheter med ungdomar i- och i närheten av föreningens område gjordes en kartläggning tillsammans med brandkåren och polisen, det resulterade i att föreningen påbörjade ett trygghetsarbete i- och omkring föreningens område. I trygghetsarbetet har föreningen tagit bort fallfärdiga utomhusförråd och vildvuxna buskar, förstärkt och satt upp nya stängsel i området.

Föreningen har drabbat av flera vattenskador under 2015 vilket påverkar föreningens försäkringspremie och ekonomi negativt på sikt.

Under året har föreningen fått flertal nya medlemmar dels genom att befintliga medlemmar har flyttat och dels genom att föreningen sålt lägenheter som blivit vakanta efter att hyresgäster har flyttat. Antalet medlemmar som är bostadsrättsinnehavare uppgick till 100 lägenheter av totalt 128 lägenheter.

Styrelsen har under 2015 sammanträtt 22 gånger i form av beslutsmöten, informationsmöten och workshopmöten. Mellan dessa möten har styrelsens ledamöter ensamt eller i grupp utfört en mängd olika uppgifter och uppdrag. Styrelsen arbete har även detta verksamhetsår präglats av en rad frågor som krävt egna utredningar och analyser, upphandlingar samt planering och förberedelser för ett gott genomförande. De utmaningar som legat utanför styrelsens kompetens område har föreningen anlitat extern expertis i form av juridiskt, ekonomiskt och tekniskt expertis. Mycket av den externa expertisen har föreningen kunna få utan kostnad från branchorganisationen Bostadsrätterna, som föreningen är medlem i.

Föreningen styrelse tar gärna emot tips och råd samt förbättringsförslag rörande föreningen helst genom mejl: info@brunkebergsgarden.se eller brev i föreningens brevlåda utanför Kavallerigatan 39. För löpande information och nyheter uppmanas medlemmar och hyresgäster att besöka föreningens hemsida: www.brunkebergsgarden.se

INTÄKTER & KOSTNADER

Som vi har nämnt tidigare är idén i grunden med en bostadsrättsförening att människor sluter sig samman för att äga hus. Att äga och förvalta hus kostar pengar för alltifrån el, vatten, räntor, fastighetsskötsel, underhåll, trappstädning, trädgårdsskötsel till en massa annat som behövs för att allt skall fungera på bästa sätt. Dessa kostnader betalas - när intäkter såsom hyror från hyreslägenheter, kommersiella lokaler samt parkeringsplatser räknats bort - gemensamt av medlemmarna genom »årsavgifterna«. En bostadsrättsförening drivs alltid helt utan vinstintresse och för den som äger en bostadsrätt handlar det därför om boende till självkostnadspris. Det är naturligtvis svårt att hamna på precis noll varje år - eventuella vinster eller förluster balanserar därför varandra under åren.

Under rubriken intäkter respektive kostnader här nedan gör vi nu en kortfattad genomgång av de största och viktigaste intäcks- och kostnadsposterna för bostadsrättsföreningen Brunkebergsgården. Siffror inom parentes är från föregående år.

INTÄKTER

Intäkterna för bostadsrättsföreningen Brunkebergsgården består i första hand av avgifter från de lägenheter som är upplåtna som bostadsrätter. Den 31 december 2015 var dessa 100 till antalet. Utöver det erhåller föreningen intäkter från de 28 lägenheter som å andra sidan är upplåtna som hyresrätter. Hyrorna för de sistnämnda lägenheterna ska enligt lagen vara samma som för liknande lägenheter i de kommunala bostadsbolagen. Hyrorna justeras löpande genom att bostadsrättsföreningen förhandlar med Hyresgästföreningen. Föreningens totala intäkter från bostäder 2015 uppgick till 6028 (6032) Tkr.

I föreningen finns förråd och hyresintäkterna från dessa uppgick till 4 Tkr. Föreningen erbjuder även de boende möjlighet till att ställa sina fordon på en avsedd plats och det finns därför 117 parkerings- och garageplatser som under året genererade intäkter om 437 (430) Tkr.

Under året som gått har bostadsrätterna genererat en intäkt motsvarande 4 125 (3 916) Tkr, vilket ger en avgift på 574 (564) kronor per kvadratmeter.

Föreningens totala intäkter sammantaget med några mindre övriga rörelseintäkter för räkenskapsåret 2015 summerar till 6 520 (6 521) Tkr.

KOSTNADER

Föreningens rörelsekostnader 2015 uppgick till 5 205 Tkr. Läger vi till räntekostnaderna för våra lån på 800 (1 330) Tkr så uppgick föreningens totala kostnader till 6 005 Tkr. Nedan kan du som läsare få en djupare inblick i de kostnader som bedöms vara av betydande karaktär.

Räntor

Föreningens absolut största enskilda kostnad avser inte helt oväntat räntor på lån. Föreningen betalade 106 miljoner kronor för huset i april 2010. Av detta bidrog bostadsrättshavarna direkt med 53 miljoner kronor i grundavgifter - resterande 53 miljoner lånade föreningen då av Länsförsäkringar.

Per den sista december 2015 har föreningen tre lån hos Länsförsäkringar på totalt 40 miljoner kronor och där med varierande villkorsändring av kapitalet. Räntan på lånen har ett spann på mellan 1.7 och 4.20 procent, vilka belyses närmare i not 15. För 2015 uppgick föreningens räntekostnader till 800 (1 330) Tkr, vilket är en minskning jämfört med året innan.

Uppvärmning

En annan betydande kostnad för föreningen är fjärrvärme som under året levererats från Fortum. Ungefär två tredjedelar av fjärrvärmens används för att värma upp huset och lägenheterna, samt den sista tredjedelen till att värma vattnet. Totalt köpte föreningen fjärrvärme för 1 455 (1 498) Tkr under 2015, vilket motsvarar en förbrukning på 1630,87 (1 663,35) MWh.

Elavgifter

Belysning i föreningens trapphus, tvättstugan och pumparna i värmesystemet - för att nämna några - drivs med el. Kostnaden för föreningens elavgifter uppgick till 134 (147) Tkr 2015. Elen har levererats från E-on. För perioden har det med andra ord gått åt 85 528 (89 843) kwh för att hålla elektriciteten vid liv.

Vattenavgifter

Det vatten som föreningen förbrukar kommer från det kommunala bolaget Roslagsvatten. Kostnaden för föreningens vattenavgifter 2015 uppgår till 449 (365) Tkr.

Fastighetsskötsel

Under året skall fastigheterna underhållas löpande och från Drenera Tak & rum AB (f.d. Panter Fastighetsförvaltning) finns därför fastighetsskötare avsatt för föreningen ett antal gånger per vecka. Han åtgärdar akuta problem i allmänna utrymmen som trapphus, hissar och tvättstuga samt hjälper till när det blir fel på vatten, ventilation och avlopp. Här finns också kostnader för det materiel som fastighetsskötaren behöver för att kunna utföra sina arbetsuppgifter samt löpande kostnader. Föreningens fastighetsskötsel uppgick till motsvarande 440 (260) Tkr.

Hyra parkering och garage

Då föreningen inte äger några parkeringsplatser och garage så hyrs dessa av Väsbyhem till en kostnad under 2015 om 514 (491) Tkr.

Reparationer och underhåll

Under den här rubriken döljer sig kostnader för reparationer och underhåll i föreningens gemensamma utrymmen, såväl i inom- som utomhusmiljön samt i våra hyresrätter. Det handlar både om kostnader för reparatörer men här finns även allt material som behövs. För att löpande hålla byggnaderna i ett gott skick har kostnaden uppgått till 590 (164) Tkr.

Trädgårdsskötsel

Även föreningens mark måste underhållas. Det handlar om trädgårdsskötsel (buskar och gräsmattor) och städning (plocka skräp och i vissa fall klottersanering), För dessa uppgifter ansvarar Drenera Gröna Tak & Rum AB. Under den gångna vintern anlätade föreningen Sundbybergs Åkeri & Transport AB för snöröjning och sandning. Den totala kostnaden för trädgårdsskötseln inklusive snöröjningen uppgick till 241 (381) Tkr.

Inomhusstädning

Här återfinns föreningens kostnad för städning av trapphusen och andra gemensamma utrymmen. Kostnaden för 2015 uppgick till 84 (77) Tkr.

Sophantering

Även om vi allt mer värnar för en bättre sopsortering belastas föreningen för endast två typer av kostnader, vilket är hushållssopor och grovsopor. I dagsläget hanteras all tömning av dessa kärl utav Sita Sverige AB och det har kostat föreningen 173 (212) Tkr. Eftersom prisbildningen styrs utifrån vikt har vi alla möjlighet att påverka den framtida kostnaden.

Anylator Syd f d Handens Bokföringsbyrå AB

Under året skall föreningens ekonomi följas upp och årligen skall även ett bokslut tas fram, vilket du just nu håller i handen. Till detta kommer även ren administration i form av hyror och avgifter, överlåtelser och pantsättningar. Föreningen anlitar Anylator Syd och kostnaden uppgår för 2015 till 202 (214) Tkr.

Kommunal fastighetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften - tidigare kallad fastighetsskatt - baseras i dagsläget på antal bostadslägenheter samt taxeringsvärdet på de lokaler som finns i föreningen. Under 2015 var avgiften för varje enskild lägenhet 1 243 kronor och för föreningens lokaler utgår en avgift om 1 % av taxeringsvärdet. Totalt för året uppgick fastighetsavgiften till 159 (156) Tkr.

Det kan här tilläggas att taxeringsvärdet på husen är 79 miljoner kronor och markens taxeringsvärde uppgår till 22,6 miljoner. Totalt uppgår det totala taxeringsvärdet för både byggnad och mark till drygt 101,6 miljoner kronor.

Fastighetsförsäkring

Föreningen har sin fastighetsförsäkring hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa. Förutom den grundläggande fullvärdesförsäkringen ingår också ett så kallat »bostadsrättstillägg« för alla bostadsrätter i föreningen. **Som bostadsrättshavare behöver man ha en egen hemförsäkring.** För detta betalar föreningen en årlig premie motsvarande 184 (164) Tkr.

Avskrivningar

Syftet med en resultaträkning är att den skall visa resultatet för en viss period, i detta fall för verksamhetsåret 2015. Inte alltför sällan köper en bostadsrättsförening saker som man kommer att använda under flera år - exempelvis ett hus. Säg att det kostar 100 miljoner i inköp och att man tror att det säkert kommer att hålla i många år. Då kan man fördela kostnaden på ett bestämt antal år och den kostnad som hamnar på respektive år kallas för »avskrivning«. Totalt uppgår årets avskrivningar till 857 Tkr. (883)

Nya avskrivningsregler i bostadsrättsföreningar

Den statliga Bokföringsnämnden, som beslutar om regler kring redovisningen i Sverige, bestämde under 2014, att det ej är förenat med god redovisningssed att ha så kallade progressiva avskrivningar för bland annat bostadsrättsföreningar. Progressiva avskrivningar innebär att det belopp, som man skriver av sina tillgångar med, årligen ökar. Den modellen är vanlig hos nyare föreningar och används för att föreningen resultatmässigt ska kunna klara av sina första år.

Vår förening, liksom många andra föreningar, förmodligen flertalet, har tillämpat den metoden. Denna modell för avskrivning är alltså inte godkänd enligt Bokföringsnämnden.

Inom bostadsrättsbranschen tycker man att denna förändring är ytterst tveksam och jobbar för att regelverket inte skall förändras, vilket även styrelsen tycker verkar rimligt. Bokföringsnämnden har beslutat att så kallad lineär avskrivning skall tillämpas, det vill säga att avskrivning årligen sker med samma belopp, utifrån beräknad livslängd på den ursprungliga investeringen. Vad innebär då detta för vår förening? Våra fastigheters anskaffningsvärde för dess byggnader är 74.492.543 kr, som skall skrivas av med lika stort belopp varje år.

Det första man måste göra är att fastställa "Hur länge tror vi att husen kommer att finnas till och vara i bra skick?". Det är svårt att avgöra, men sköts underhåll med mera på ett bra sätt, lär husen vara beboliga i kanske 200 år, vem vet?

Efter kontakter med banker, och enligt diskussioner inom branschen, anses det vara rimligt att försiktigtvis räkna med 150 år i livslängd för våra fastigheter. Detta skulle innebära att våra byggnader skulle behövas skrivas av årligen med 496.616 kr, utslaget på 150 år.

Hur man ska gå vidare framöver, går inte för närvarande att klargöra, men föreningen ska följa gällande regelverk, som fastställs av myndigheter. Alltså att föreningen övergår till avskrivning med lineär metod, det vill säga samma belopp avskrivs varje år. Eftersom vi skrivit av för lite hittills, måste avskrivningen bli högre framöver.

Hur blir konsekvenserna för föreningens ekonomi och våra avgifter? Föreningens resultat påverkas negativt med ett minusresultat på 496.616 kr per år i och med den nya avskrivningstakten på 150 år. Föreningens avgifter ska täcka de löpande utgifterna och påverkas därmed inte av detta, då avskrivningarna är en bokföringsteknisk transaktion och inte en utbetalning.

Arvode till styrelsen

Det är föreningsstämman som årligen beslutar om styrelsens arvode. Förutom det arvodet som erlagts till styrelsen om kronor 125 Tkr tillkommer även sociala avgifter på 39 Tkr, det vill säga en total kostnad om 164 Tkr. Även om styrelsens ersättning kallas arvode så handlar det enligt Skatteverket om lön varför föreningen även måste betala just sociala avgifter. Kostnaden för detta hittar vi i resultaträkningen under rubriken personalkostnader.

Övriga förvaltningskostnader

Bland föreningens övriga kostnader kan här nämnas »övriga förvaltningskostnader« som sammanlagt uppgår till 329 (844) Tkr. Under rubriken döljer sig bland annat kostnader för revisorer, datakommunikation, lokalhyra för föreningsstämman, kontorsmaterial, bankkostnader, kopiering, telefon och porto. Det handlar med andra ord om kostnader som uppstår för att den dagliga verksamheten skall fungera. I summan ingår även en post Konsultarvode förvaltning, 76 (399) Tkr, som består av konsultationer för den tekniska förvaltningen.

ÅRETS RESULTAT

Summerar vi nu föreningens intäkter och kostnader så finner vi att intäkterna uppgår till 6 520 Tkr och kostnaderna till 6 852 Tkr - föreningen har således ett underskott på 332 Tkr verksamhetsåret 2015. Under rubriken resultatdisposition föreslår styrelsen föreningsstämman hur årets förlust skall behandlas.

RESULTATDISPOSITION

En årsredovisning ska innehålla förslag från styrelsen om hur föreningsstämman bör hantera årets vinst eller förlust. Som vi redan nämnt är inte syftet med en bostadsrättsförening att verksamheten ska gå med vare sig vinst eller förlust. Av naturliga skäl är det dock mycket svårt att hamna precis på noll varje år och därför brukar man föra över årets resultat - oavsett det handlar om vinst eller förlust - till nästa år. Över åren jämnar det ut sig.

Styrelsen föreslår därför att föreningsstämman beslutar:
Att årets förlust om 332 177 kronor överförs i ny räkning.

BALANSRÄKNING

En balansräkning är en ögonblicksbild av ekonomin vid ett bestämt datum.

I föreningens fall handlar det om den sista december 2015 och i kolumnen till höger ser vi som jämförelse samma sak för sista december 2014. Man brukar säga att en balansräkning är indelad i två sidor (halvor). På ena sidan finns föreningens *tillgångar* och på den andra sidan föreningens *skulder* och det så kallade *egna kapitalet*.

På första raden bland tillgångarna finns föreningens hus vilket är värt drygt 95 miljoner kronor. Det beloppet är i stort sett en summering av de kostnader som föreningen hade när man köpte husen under våren 2010. En liten del är hänförligt till förbättringsåtgärder vilket något ökar värdet på fastigheten jmf med 2013.

Vad som gömmer sig bakom rubriken *maskiner och tekniska anläggningar* säger sig självt och anledningen till att värdet ökar något beror på en nyanskaffning av inventarier.

Nästa rubrik, fordringar dotterbolag och aktier i dotterbolag, handlar om föreningens andelar i Fast. bol Vilunda f.d. dotter 20 AB som föreningen blev ägare till i samband med köpet.

Den sista december hade föreningen några mindre fordringar vilka kan ses under rubrikerna *avgifts- och kundfordringar* respektive *övriga fordringar*.

Med *förutbetalda kostnader* avses sådana kostnader som betalats under året men som egentligen hör till nästa år.

På den andra sidan (halvan) återfinns *eget kapital och skulder*. Det egna kapitalet utgör skillnaden mellan skulder och tillgångar. *Grundavgifter* är de pengar som bostadsrättshavarna bidrog med när föreningen bildades - det som vi betalade för att få köpa våra lägenheter i april 2010. Även i år går föreningen med en förlust. Det är egentligen inte så konstigt eftersom det finns en del inledande kostnader under de första åren. Denna förlust finns på raden för *årets resultat*.

Skulder till kreditinstitut är föreningens tre banklån hos Länsförsäkringar. (Där man under 2015 har amorterat 4 miljoner kronor.)

Leverantörsskulder är fakturor som kommit till föreningen 2015 men som ska betalas först nästa år. *Skatteskulden* är statens fordran på fastighetsskatt och skatt på föreningens ränteintäkter.

Förutbetalda intäkter består av sådana intäkter som betalats in till föreningen men som härrör sig till nästa räkenskapsår. Typexemplet är månadsavgiften för januari som betalats in i förskott i slutet av december. *Upplupna kostnader* är sådana kostnader som föreningen haft under året men där föreningen ännu inte fått någon faktura. Dessa kostnader skall likväl belasta det här årets resultat.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Brunkebergsgården

Byggår:	1970
Antal bostadslägenheter:	128
Total bostadsyta:	9 178 kvm
Antal bostadsrätter:	100
Antal hyresrätter:	28
Taxeringsvärde:	
- byggnader:	79 miljoner kronor
- mark:	22,6 miljoner kronor
Organisationsnummer:	769617-1938

Epost: Info@brunkebergsgarden.se
Webbplats: brunkebergsgarden.se
Adress: Kavallerigatan 39, 194 75 Upplands Väsby

Vad beträffar företagets 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>
Årsavgifter och hyror	1	6 508 708	6 507 772
Övriga rörelseintäkter	2	11 122	13 310
		<u>6 519 830</u>	<u>6 521 082</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-4 825 485	-4 982 999
Underhållskostnader	4	-46 461	-186 556
Fastighetsavgift		-159 104	-155 776
Personalkostnader		-163 905	-169 705
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-856 567	-883 055
Rörelseresultat		<u>468 308</u>	<u>142 991</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	4	1 124
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-800 489	-1 331 920
Resultat efter finansiella poster		<u>-332 177</u>	<u>-1 187 805</u>
Resultat före skatt		<u>-332 177</u>	<u>-1 187 805</u>
Årets resultat		<u>-332 177</u>	<u>-1 187 805</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Ombyggnad</i>	8	2 453 052	2 469 626
<i>Byggnader och mark</i>	7	93 365 531	93 928 984
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	641 332	769 658
Inventarier, verktyg och installationer	10	1 182 511	1 330 725
		<u>1 823 843</u>	<u>2 100 383</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		46 025	41 025
Andelar i dotterbolag	11	100 000	100 000
		<u>146 025</u>	<u>141 025</u>
Summa totala anläggningstillgångar		<u>97 788 451</u>	<u>98 640 018</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 578	46 525
Övriga fordringar		11 648	35 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	127 263	1 514 507
		<u>147 489</u>	<u>1 596 462</u>
Kassa och bank		<u>6 325 351</u>	<u>4 663 272</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 472 840</u>	<u>6 259 734</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>104 261 291</u>	<u>104 899 752</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>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital	13	59 286 278	57 992 608
Upplåtelseavgifter	14	7 031 383	5 025 053
Föreningens reparationsfond		1 056 400	845 100
		<u>67 374 061</u>	<u>63 862 761</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Tidigare års vinster/förluster		-4 636 183	-3 237 078
Årets resultat		-332 177	-1 187 805
		<u>-4 968 360</u>	<u>-4 424 883</u>
Summa eget kapital		<u>62 405 701</u>	<u>59 437 878</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	40 000 000	44 000 000
		<u>40 000 000</u>	<u>44 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		786 268	134 654
Skulder till närstående bolag		100 000	100 000
Skatteskulder		314 880	310 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	654 442	916 564
		<u>1 855 590</u>	<u>1 461 874</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>104 261 291</u>	<u>104 899 752</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	53 000 000	53 000 000
Summa	53 000 000	53 000 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Dotterbolag

Styrelsen har aktivt under 2015 arbetat för att avveckla dotterbolaget.

Dotterbolagets underprisöverlåtelse av fastigheterna till föreningen är enligt FAR SRS Red U9 att betrakta som utdelning och ska enligt BFNAR2003:3 ses som en återbetalning av investeringen i aktierna.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,67
-Markanläggningar	20
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	20
-Tvättstuga	10
-Investering stamspolning	33
-Källarförråd	10
-Inpasseringssystem	10

Byggnaden skrivs av linjärt med en avskrivningstakt på 150 år.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Hyreslägenheter	1 761 993	2 054 233
Bostäder	4 124 874	3 915 899
Förråd	180 780	107 280
Parkeringsplatser	441 061	430 360
Summa	6 508 708	6 507 772

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ersättning från medlemmar	11 122	9 566
Övriga intäkter		3 744
Summa	11 122	13 310

Not 3 Driftkostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Hyra parkering och garage	513 561	491 427
Reparationer	406 236	97 043
Fastighetsskötsel	440 717	256 618
Trädgårdsskötsel och snöröjning	241 244	381 183
Inomhusstädning	83 588	76 911
Sophantering	175 039	214 530
Uppvärmningskostnader	1 455 096	1 497 725
Vattenavgifter	449 085	364 730
Elavgifter	134 010	147 434
Försäkringar	184 350	164 159
Kabel TV	203 116	130 973
Övriga förvaltningskostnader	539 443	1 160 266
Summa	4 825 485	4 982 999

Not 4 Underhållskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Underhållskostnader	46 461	186 556
Summa	46 461	186 556

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter, övriga	4	1 124
Summa	4	1 124

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader, övriga	800 489	1 331 920
Summa	800 489	1 331 920

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	95 146 470	95 146 470
	95 146 470	95 146 470
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 217 486	-607 262
-Årets avskrivning enligt plan	-563 453	-610 224
	-1 780 939	-1 217 486
Redovisat värde vid årets slut	93 365 531	93 928 984
	-	-
Taxeringsvärden byggnader	79 000 000	79 000 000
Taxeringsvägden mark	22 600 000	22 600 000
Summa taxeringsvärden	101 600 000	101 600 000
Taxeringsvärden bostäder	101 600 000	101 600 000
	101 600 000	101 600 000

Not 8 Ombyggnation

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 001 435	3 001 435
	3 001 435	3 001 435
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-531 809	-515 235
-Årets avskrivning enligt plan	-16 574	-16 574
	-548 383	-531 809
Redovisat värde vid årets slut	2 453 052	2 469 626

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 220 658	966 698
-Nyanskaffningar		253 960
	1 220 658	1 220 658
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-451 000	-322 674
-Årets avskrivning enligt plan	-128 326	-128 326
	-579 326	-451 000
Redovisat värde vid årets slut	641 332	769 658

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 482 154	1 044 448
-Nyanskaffningar		437 706
	<u>1 482 154</u>	<u>1 482 154</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-151 429	-23 498
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-148 214	-127 931
	<u>-299 643</u>	<u>-151 429</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 182 511	1 330 725

Not 11 Andelar i dotterbolag

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	100 000	100 000
Redovisat värde vid årets slut	100 000	100 000

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal- andelar	Kapital andel i %	Rösträtts andel i %	Redovisat värde
Fast.bolaget Vilunda f d dotter 20 AB, 556788-9034	1 000	100	100	100 000
				100 000
			<i>Eget- kapital</i>	<i>Resultat</i>
Fast.bolaget Vilunda f d dotter 20 AB, 556788-9034			53 975	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 263	1 514 507
	<u>127 263</u>	<u>1 514 507</u>

Not 13 Grundavgifter

	2015-12-31	2014-12-31
Grundavgifter	59 286 278	57 992 608
	<u>59 286 278</u>	<u>57 992 608</u>

Not 14 Upplåtelseavgifter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplåtelseavgifter	7 031 383	5 025 053
Kostnad för upplåtelse		-257 001
	<u>7 031 383</u>	<u>4 768 052</u>

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
LF, 9029 37 363 26 (ränta 1,97 %) villkorsändras 2016-01-01	13 500 000	13 500 000
LF, 9029 37 362 61 (ränta 1,47 %) villkorsändras 2016-01-01	13 500 000	13 500 000
LF, 9029 37 360 83 (ränta 1,47 %) villkorsändras 2016-02-01	13 000 000	17 000 000
	40 000 000	44 000 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna styrelsearvoden	168 217	168 217
Uppvärmningskostnader	12 240	257 847
Reserverat revisionsarvode	20 000	24 000
Förskottsbetalda hyror och avgifter	453 342	440 782
Övriga upplupna kostnader	645	25 718
	654 444	916 564

Underskrifter

Stockholm den 27 April 2016

Ali Kashefi
Styrelseordförande

Gordana Zdravkovic

Tuuli Selimgerei

Pirkko Andesson

Joseph Farran

Min revisionsberättelse har lämnats den

Ingemar Berglund
Revisor