

Årsredovisning
för
4857 - Rådslaget 14, Brf

769604-0547

Räkenskapsåret
2014-07-01 – 2015-06-30



Styrelsen för 4857 - Rådslaget 14, Brf får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-07-01 – 2015-06-30.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen stadgar

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Rådslaget 14, organisationsnummer 769604-0547.

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Ekonomi

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 640 kvm lokalytor.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2000-10-16.

Fastighet och lägenhetsfördelning.

Föreningens fastighet, Rådslaget 14, bebyggdes 1954 och är belägen i Solna kommun.

detta är en förening bestående av 20 stycken bostadsrätter och en hyresrätt i en fastighet utav Kulturhistoriskt värde. Byggnaden ligger i korsningen Storgatan/Huvudstagatan i Solna. Till föreningen hör också tre kommersiella lokaler; Alex-Klipp in , gymmet Fitness 24 Seven och Café & Second hand "Fröken Selleri". Till medlemmarna finns även en trädgård samt en tak-terass med grillmöjligheter .

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök

10 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 1351 kvm Total lokalyta: 640 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Maria Larsson	216,0	2016-09-30
Fitness 24 Seven AB	408,0	2022-12-31
Frisör	16,0	2015-09-30

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via ISS Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-11-26 bestått av:

Ordinarie 2015	Veronika De Jonge	Ordförande t.o.m. 2015-01-10
	Mary Holm	Ordförande fr.o.m. 2015-01-11
	Mary Holm	Sekreterare t.o.m. 2015-01-10
	Fredrik Steen	Sekreterare fr.o.m. 2015-01-11
	May Shaker	Kassör
	Stefan Dahl	Ledamot avsade sig uppdraget i styrelsen i juni
	Fredrik Steen	Ledamot t.o.m. 2015-01-10
Suppleanter	Johan Forslund	Avgick direkt efter stämman
	Mattias Karlsson	Avgick direkt efter stämman
	Tony Olofsson	
	Chuandixi Zhu	Avgick direkt efter stämman
Revisor		
Ordinarie	Mats Lehtipalo	Adeco Revisorer

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Svefab d.v.s. Svealands Fastighetsteknik.

Föreningens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2010-08-08 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett 2013 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fitness 24 Seven

Under verksamhetsåret kom ett glädjande beslut från Länsstyrelsen i Stockholm. Den byggsanktionsavgift som Stadsbyggnadsnämnden, Solna Stad påfört Rådslaget 14 för att bygget med Fitness 24 Seven påbörjats utan startbesked samt att byggnationen tagits i bruk utan slutbesked, sattes ner till 151 078 kr istället för den första summan på 943 165 kr. Denna summa är inbetald.

Vitet på ca 3000 kr har även betalats in till Solna Stad för att entreprenören Moderna Hus rev bort originallister från x antal fönster. Eklister har satts tillbaka av firman Byggkänsla AB och listerna har oljats på fastighetens yttre sida utav medlem i föreningen. Slutbesked för detta har

muntligen givits av Solna stad och vi inväntar skriftligt svar på detta.

Den puts som fallit bort i samband med rivning av originallister skall återställas av föreningen inom snar framtid.

Ett antal offerter togs in på att komma tillrätta med ljudvolym från gymmet som nådde enstaka lägenheter ovan lokalen. Själva grundproblemet med att ljudvolymen varit så hög har från början grundats i att lokalens ombyggnad under senare delen av 2012 och fram till mars 2013 kantats av ett företag som inte var seriöst och som efter att gjort ett ofullständigt arbete med ombyggnaden gick i konkurs. Där det sedan blev bekymmer med vem som ska stå för kostnader av att åtgärda fel och brister. Det blev också en ett-årig process i länsrätten om hur mycket BRF Rådslaget 14 skulle få i vite pga att entreprenören Moderna Hus slängt iväg originallister runt fönster och entredörr samt startat upp ombyggnaden utan att startbesked erhållits. Så nu åter till ljudproblemen; offerter togs in av Sweco och vår kontrollansvarig, Hans Anekrans och dennes assistent under några månaders tid. Dessa offerter och underlag verkade vara för osäkra och mycket kostsamma, så Styrelsen tog till slut själva in snickare och akustiker samt en ljudmätningfirma som till slut fick ner ljudnivåerna till godkända nivåer; detta med hjälp av bland annat ljudabsorbenter i tak och isolering av ventilationsrör i lokalen. Även tätning av dörrar ut mot trappuppgångarna genomfördes med lister. Stängningfunktionen på gymmets entredörr justerades så att denna fungerade korrekt och kunde bromsa in vid stängning av dörr, vilket den tidigare ej gjort. Representant samtalade med medlemmar som var berörda och den 50% -iga avgiftsreduceringen återställdes till normal månadsavgift from april månad 2015, för dessa tre lägenheter.

Gymmets

Gymmets ägare Sanell Hassik har meddelat att han slutar och en ny ägare heter Jimmy Rousu. Jimmy har frågat Rådslaget om vi kan sätta in brandvarnare och sprinters på Fitness 24 Seven. Vi meddelar att det ej står att vi som fastighetsägare måste betala för de kommersiella lokalernas brandvarnare/larm eller sprinters men vi meddelar att vi gläds åt om de investerar i detta då de tänker på sina kunders säkerhet. Enligt brandskydd behöver ej gymmet brandvarnare i denna lokal. Om lokalen ser annorlunda ut eller om mer än 150 gäster, så kan brandvarnare behövas.

Fröken Selleri Café & Second hand

Maria Larsson som tog över videobutikens lokal månadsskiftet feb/mars 2014 har öppnat 1 dec 2014 efter att slutbesked från Solna Stad delgivits. Maria Larsson hade önskan om att öppna början av juni men p g a bland annat att en ny sort av ventilation krävdes enligt nya regler sedan några år tillbaka så påbörjades en ombyggnad av ventilationen. Det har varit ett mycket utmanande år, att samarbeta med hyresgästen då denne tyckte att denna ventilation redan borde funnits i lokalen samt att utrymningsväg för brand skulle funnits vid uthyrning av lokalen så ansåg sig Maria Larsson åsidosatt när denna komplettering försenade hennes öppning av cafe/butik. Maria Larsson kontaktade sin advokat och hotade med rättegång om hon ej fick viss ekonomisk compensation. Styrelsen kontaktade i sin tur en advokat Robert Wikström, Upsala Juridiska byrå som under ett halvårs tid var behjälplig i ärendet som slutade i en uppgörelse med hyresfritt för hyresgästen t o m juli 2015.

Maria Larsson har betalat in en depositionsavgift på 3 månaders hyra enligt kontrakt.

Under maj 2015 meddelade Maria Larsson att hon inte ska driva sin verksamhet utan har fått ett helt nytt arbete från hösten 2015. Styrelsen ämnar att skriva ett förnyat, tydligare kontrakt med ev. ny hyresgäst då det kontrakt som finns är allt för ospecifik och försvårar ansvarsfördelningen mellan BRF Rådslaget 14 och hyresgäst.

Alex Klipp-in frisörsalong

Sedan huset byggdes har det funnits en frisörsalong i fastighetens minsta uthyrningslokal. I trapphuset på Storgatan 21 finns en tavla som föreställer Huvudstagatan på 50-talet och den första frisören som ägde salongen finns avbildad på tavlan. Den tavlan får ej målas över enligt antikvariskt utlåtande. Mycket är ogjord i salongen som är lite unik då så mycket originalmiljö finns där i lokalen. Alex som hyr lokalen nu har hyrt den i 35 år. Alex kommer att hålla på några år till och har förlängt kontraktet 3 år, till år 2018. Frisörsalongen har inte en godkänd ventilation pga ändrade regler de senaste åren. Detta måste planeras att åtgärdas om lokalen ska hyras ut i fortsättningen.

Underhåll av fastigheten

Bostadsrättsföreningen är ansvariga för underhåll av skyddsrum i källaren. En firma är bokad att utföra detta underhållsarbete med bland annat att sätta upp två ”toaletter”, dra nytt vattenrör genom vägg, rostskydda mm.

Även den yttre delen av fastigheten är behov av underhåll. Besiktning av yttertak som Aquademica genomförde februari 2015 visar att takpapp är slut på flertalet ställen där stickprov gjorts och rekommenderas att bytas. Läkt saknas helt vid takterassen. Tydliga rinningar på råsponen och balkar på vinden. Vindsfönster är kraftigt fuktpåverkade, pannor saknas. tydlig kapillär verkan i nederkant fönster noterades. Nockkräcke sitter löst. Offerter tas in för att kunna planera för en takomläggning. Antikvarie på Tyréns; Jonas Sundvall har kontaktats samt kontakt med Solna Stad.

Grannföreningen (Rådslaget 5) har renoverat sitt tak under våren 2015 och påpekade skada vid plåt som fanns nära skiljeväggen mellan våra fastigheter. Offerter för att laga detta togs in.

Under våren har fler stuprännor behövts rensas pga stopp.

Vårstädning skedde en dag under våren där det främsta arbetet innebar att rensa ut ett rum som f d Arken Zoo haft till låns. Lite trädgårdsarbete hans med samt påbörjandet av grundmålning av utemöbler. Det var enstaka personer som deltog i städdagen varför mycket av planerat arbete blev ogjort.

Flertalet märken har uppkommit i trapphusen pga av slitage, en brevlåda är sönder och det rinner in fukt via röklucka och förstör målarfärgen i trapphusen framförallt på Huvudstagatan 4. Enligt Svefabs kontroll under hösten 2014 fungerade dock funktionen på rökluckorna ännu tillräckligt tillfredställande.

Några fall av element som börjat läcka (tvättstuga, lägenheter) har åtgärdats med hjälp av installation av nya element.

Arbetet med den obligatoriska ventilations kontrollen (OVK) som ej blev godkänd, fortgår. De medlemmar som byggt om och delvis byggt över ventilationen mm har informerats om att åtgärda så att det blir korrekt. Föreningen försöker skyndsamt komma tillrätta med åtgärder för att kunna få en godkänd OVK och har ånyo ansökt om att få dispens från kommun för att hinna

med de åtgärder som krävs.

Underhåll av fönster och eller strukturen runt om fönstren i fastigheten läggs in i underhållsplanen och kommer att renoveras, så småningom. Antikvarie samt Solna Stad ska kontaktas före reparation/byte av fönster. Kulör på fönster får ej bytas utan bygglov enligt Solna Stad.

Uthyrning av rum

När medlemmar hyr ut ett rum åt en eller fler personer uppmanar Styrelsen att inneboende informeras om trivselregler i bostadsrättsföreningen.

Att hyra ut sin bostad ”i andra hand”

Medlemmar i BRF Rådslaget 14 har under året informerats om att om önskan att hyra ut sin lägenhet till någon annan, då göra en skriftlig ansökan till Styrelsen samt fylla i den blankett som Styrelsen har för ändamålet. Giltiga skäl till uthyrning ska uppges och normal längd för uthyrning av bostad är 12 månader.

Säkerhet

Styrelsen har under året uppmärksammat medlemmar på att vara noggranna med att låsa dörrar i fastigheten för att minska risken för inbrott och skadegörelse. Vi har haft ett fall av ett krossat fönsterglas vid entrén, Storgatan 21. Nytt glas har satts upp under året. I källaren mot Cafélokalen har två branddörrar monterats. Brandskylt planeras att sättas upp på vinden för att visa vägen ut vid brand eller rök på vinden. I framtiden planeras att montera en säkerhetsstege till yttertakets samt åtgärd av löst sittandenockräcke och tegelpannor som förflyttat sig på taket. Förråden på vinden ska se lika dana ut. Det är inte tillåtet att bygga egna lösningar på vinden som små slutna rum. Vindens allmänna utrymmen får heller ej användas som förvaring av avfall och detta har medlemmar informerats om under det gångna året.

Säkerhet, angående nyckelhantering; nya nycklar införskaffas alltid från Styrelsen. Inga lägenhetsnycklar ska kopieras privat, utan via Styrelsen och Brommalås, detta har informerats till medlemmar under verksamhetsåret.

Hiss

Hissen på Huvudstagatan 4 har stått still några gånger och Hissgruppen har fått åtgärda felet. En el-kabel gick av och det luktade rök i hissen och blev lite sotig kring armaturen i taket. Hissgruppen har åtgärdat el-felet.

Försäljning av hyreslägenheten

En hyreslägenhet som vi hade i föreningen, såldes under verksamhetsåret. Numer består BRF Rådslaget av 20 stycken andelslägenheter och en hyresrätt.

Fastighetsskötare

Företaget Svefab är vår fastighetsskötare. De har hjälpt till med att anlita en ventilationsfirma för att åtgärda fel då gymmets fläkt fick problem samt spolning av avlopp mm. Avtalet med Svefab, som är från år 2000 ska uppdateras.

Händelser efter bokslutsåret:

Fitness 24 Seven

Hans Anekrans, konsult och kontrollansvarig (KA) från Sweco meddelar per mail till Styrelsen att byggnadsinspektören Nimesh Couchan på Miljö- och byggnadsförvaltningen, Solna stadshus svarat på den ansökan som vår KA inkommit med avseende Slutbesked för gymmet Fitness 24 Seven. Inspektören meddelar att de *ej* tagit emot och registrerat de dokument som KA uppger är insända till kommun.

Nimesh Couchan har registrerat de senaste dokumenten från H. Anekrans d.v.s att eklisterna är ditsatta kring gymmets fönster samt intyg på godkänd ljudnivå på gymmet och i de lägenheter som stördes av gymmet. För att få ett Slutbesked kräver Solna Stad ånyo in några dokument från ombyggnad och slutbesiktningen avseende bland annat tillgänglighet och brand.

Detta är nästintill helt inlämnat till Solna Stad. Det som återstår i dags dato är relationsritning för brand. Styrelsen beställer detta och ser till att lämna in detta till Solna Stad.

Plåtskada tak, klagomål från Rådslaget 5

Firman, "Tello Service AB" och deras samarbetspartner "Plåt och Vent AB" har lagat den plåtskada som grannföreningen Rådslaget 5 klagat på. Ordföranden för Rådslaget 5 är underrättad om detta. Plåtsskadan var på taket, Huvudstagatan 4. Även en skada i kopparplåten ovan gymmet entré är lagad och ny koppar har satts dit. Styrelsen har tagit in offert på att laga stuprör som är sönderrostade. Solna Stad är informerade om reparation av stuprör. Inget bygglov behövde sökas.

Kommande verksamhetsår

Fitness 24 Seven

Slutbesked väntas under hösten efter att relationshandlingar i branddokumentet genomförts och sänts in till Solna Stad.

Café & Second hand "Fröken Selleri."

Då Maria Larsson som är innehavare av "Fröken Selleri" Café & secondhand butik ämnar upphöra med sin verksamhet återstår att se vilka nya hyresgäster som via Maria Larsson ansöker om att ta över verksamheten. I det nya kontraktet ska Styrelsen förtydliga detaljer i kontraktet mot hur avtalet sett ut i dag.

Underhåll

Underhåll av fastigheten i form av åtgärder som ger en godkänd ventilation i våra bostäder och även frisörsalongen måste planeras och utföras. Vidare behövs en underhållsplan för reparation av vårt yttertak, då det bland annat rinner in vatten vid regn genom vindstaket. Hela fastigheten ska ingå i en långsiktig uppdaterad underhållsplan för framtiden och ekonomisk plan för detta ska utformas. I denna plan ska tas med att föreningens försäkring ej täcker skador som uppkommer p.g.a. bristande underhåll av fastigheten.

En planering av uteplats påbörjas och arbetssätt för städdagar och vattning, krattnig i trädgård samt vardagsstädning av tvättstuga ska uppdateras. Höststädning ska ske under hösten och där ska medlemmar uppmans rensa vinden på kartonger och återställa vindsförråd som är omgjorda till rum med täckta väggar,

Ekonomi

Hela tiden finns en tanke ekonomisk säkerhet, långsiktigt och hållbart förvaltande av fastigheten med i Styrelsens planering. Bibehållandet av låga hyror är ett önskemål. Åtgärda underhållsbehov innan det blir dyrare p.g.a. avvaktan. Planering av att påbörja betala av på det lån som togs i samband med att Moderna hus byggde Fitness 24 Seven, då denna gymkedja aldrig betalar själva för ombyggnad av lokaler utan detta läggs på fastighetsägarna. I dags dato är inga hyreshöjningar planerade, inte heller höjningar av årsavgiften.

Trivsel och trygghet

Styrelsen önskar arbeta med att under kommande år främja ökad närvaro på städdagar. Även ökat engagemang från alla medlemmar att hjälpa till med diverse saker i föreningen under året. Önskan finns om att medlemmar ska känna igen varandra och känna sig trygga i vår lilla förening. Öppet klimat och ömsesidig respekt för varandra, för att åstadkomma en bra boendemiljö. Det ska vara skönt att komma hem till Rådslaget 14!

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 5 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 28 medlemmar, avgående 8 och tillkommande 5 vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 25 vid årets slut.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2015 = 1414 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 338	-384	-628	-513
Balansomslutning tkr	26 794	25 792	26 235	23 770
Rörelsemarginal (%)	-77	-1	-17	-7
Nettoomsättning tkr	1 369	1 413	1 238	1 369
Kassalikviditet (%)	472	170	241	92
Soliditet (%)	51	48	49	57

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 771 027
årets förlust	-1 337 600
	-4 108 627

behandlas så att	
avsättning til yttre reparationsfond	76 503
Ianspråkstagande ur yttre reparationsfond	-471 507
i ny räkning överföres	-3 713 623
	-4 108 627

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

Resultaträkning	Not	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		1 368 740	1 413 166
Övriga rörelseintäkter		2 179	299
Summa rörelseintäkter		1 370 919	1 413 465
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	2, 3	-1 479 975	-880 041
Övriga externa kostnader	4	-450 690	-106 895
Personalkostnader	5	-70 109	-67 599
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-429 989	-369 238
Summa rörelsekostnader		-2 430 763	-1 423 774
Rörelseresultat		-1 059 844	-10 309
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 040	4 585
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-280 796	-377 856
Summa finansiella poster		-277 756	-373 271
Resultat efter finansiella poster		-1 337 600	-383 580
Resultat före skatt		-1 337 600	-383 580
Årets resultat		-1 337 600	-383 580

Balansräkning

Not

2015-06-30

2014-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	24 367 951	24 788 162
Inventarier, verktyg och installationer	9	39 112	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 407 063	24 788 162

Summa anläggningstillgångar

24 407 063

24 788 162

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	10 311
Övriga fordringar	10	2 380 114	980 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	5 813	10 442
Summa kortfristiga fordringar		2 385 927	1 000 787

Kassa och bank

Kassa och bank		739	3 247
Summa kassa och bank		739	3 247

Summa omsättningstillgångar

2 386 666

1 004 034

SUMMA TILLGÅNGAR

26 793 729

25 792 196

Balansräkning	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 108 801	14 508 801
Yttre reparationsfond		718 309	641 806
Summa bundet eget kapital		17 827 110	15 150 607
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 771 027	-2 310 944
Årets resultat		-1 337 600	-383 580
Summa fritt eget kapital		-4 108 627	-2 694 524
Summa eget kapital		13 718 483	12 456 083
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	12 526 403	12 745 000
Övriga skulder		43 026	0
Summa långfristiga skulder		12 569 429	12 745 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		194 170	160 000
Leverantörsskulder		58 811	74 105
Skatteskulder		716	170
Övriga skulder	14	-11 996	15 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	264 116	341 044
Summa kortfristiga skulder		505 817	591 113
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 793 729	25 792 196
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		13 175 000	11 200 000
Summa ställda säkerheter		13 175 000	11 200 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och för första gången i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1964.

(hyreshus)

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2015 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 243 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk enligt K2 har föreningen gått ifrån tidigare avskrivning på byggnad 0,5% till 1% av kvarvarande värde på byggnad.

Byggnader	100 år 0 1%
Om- och tillbyggnader före 2014	2,5%--10%
Markanläggningar	10%
Inventarier, verktyg och installationer	5 år = 20%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 1 Rörelseintäkter

	2014-07-01	2013-07-01
	-2015-06-30	-2014-06-30
Hysesintäkter, bostäder	72 743	110 856
Hysesintäkter lokaler, momsregistrerade	851 421	851 450
Fastighetsskatt momsregistrerade	52 860	52 605
Årsavgifter bostäder	552 676	532 788
Rabatter årsavgifter bostäder	-36 063	-24 042
Hysesrabatt hyresintäkter lokaler, momsregistrerad	-106 862	-54 343
Kabel-TV, ej momsregistrerade	792	792
Outhyrt bostäder	-18 827	-56 940
Övriga ersättningar	2 179	300
Öresutjämning	0	-1
	1 370 919	1 413 465

Not 2 Underhållskostnader

	2014-07-01	2013-07-01
	-2015-06-30	-2014-06-30
Löpande reparationer	636 234	166 810
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	299 681	181 250
	935 915	348 060

Not 3 Driftkostnader

	2014-07-01	2013-07-01
	-2015-06-30	-2014-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	65 270	50 837
Obligatorisk ventilationskontroll	0	18 313
Besiktning / Serviceavtal	10 562	12 300
Yttre skötsel / Snöröjning	643	340
Fastighetsel	33 891	36 394
Uppvärmning	266 863	312 014
Vatten	38 796	25 072
Sophämtning	18 835	17 916
Fastighetsförsäkring	25 998	24 336
Sotning	0	0
Kabel-TV / Internet	4 092	3 492
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	79 113	78 567
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift fg år	0	-47 600
öresavrundning	-3	
	544 060	531 981

Not 4 Övriga externa kostnader

	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Revisionsarvode	13 950	15 823
Förvaltningsarvode	53 184	52 202
Övriga förbrukningsinventarier/material	8 201	2 861
Konstaterade förluster på hyres- o avgiftsfordring	50 327	0
Försäljningskostnader ej avdragsgill	45 210	0
Konsultarvoden	177 378	0
Advokat- och rättegångskostnader, juridiskt biträd	42 000	0
Föreningsavgifter, avdragsgilla	7 282	2 331
Övriga externa tjänster	45 515	19 318
Bankkostnader	300	300
Möteskostnad stämma	1 498	3 261
Kreditupplysning	1 313	0
Kontorsmaterial	4 532	10 798
	450 690	106 894

Not 5 Personalkostnader

	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Styrelsearvode	40 000	50 000
Mötesarvoden	13 800	0
Fastighetsskötsel självförvaltning	537	0
Sociala avgifter	15 772	17 599
	70 109	67 599

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Övriga ränteintäkter	3 040	4 585
	3 040	4 585

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014-07-01 -2015-06-30	2013-07-01 -2014-06-30
Räntekostnader fastighetslån	280 548	377 856
Övriga räntekostnader	248	0
	280 796	377 856

Not 8 Byggnader och mark

	2015-06-30	2014-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	21 041 589	21 041 589
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 041 589	21 041 589
Ingående avskrivningar	-2 529 021	-2 170 968
Årets avskrivningar inkl markanläggning	-414 618	-358 053
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 943 639	-2 529 021
Markanläggning	111 852	111 852
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp		0
	-111 852	-106 259
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	5 593
Utgående redovisat värde	18 097 950	18 518 161
Taxeringsvärden byggnader	15 104 000	15 104 000
Taxeringsvärden mark	10 397 000	10 397 000
	25 501 000	25 501 000
Bokfört värde byggnader	18 097 950	18 518 161
Bokfört värde mark	6 270 000	6 270 000
	24 367 950	24 788 161

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-06-30	2014-06-30
Inköp kondensstorktumlare	48 890	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 890	
Årets avskrivningar	-9 778	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 778	0
Utgående redovisat värde	39 112	0

Not 10 Övriga fordringar

	2015-06-30	2014-06-30
Avräkning skattekonto	59 055	58 672
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	2 321 060	921 362
	2 380 115	980 034

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-06-30	2014-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	4 372	4 135
Upplupna ränteintäkter	1 441	1 359
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 948
	5 813	10 442

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda Medlemsin sats	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 508 801	641 806	-2 310 944	-383 580
Ökning av insatskapital	2 600 000			
Disp föreg års resultat		76 503	-460 083	383 580
Årets resultat				-1 337 600
Belopp vid årets utgång	17 108 801	718 309	-2 771 027	-1 337 600

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-06-30	Lånebelopp 2014-06-30
SBAB	1,010%	2016-02-12	3 225 000	3 325 000
SBAB	1,010%	2016-02-12	3 496 920	3 500 000
SBAB	3,120%	2016-02-12	3 000 000	3 000 000
SBAB	1,220%	Löpande	498 653	500 000
SBAB	1,080%	2016-01-18	2 500 000	2 580 000
Kortfristig del			-194 170	-160 000
			12 526 403	12 745 000

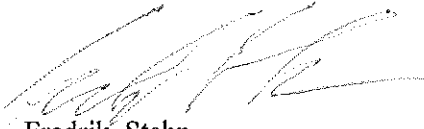
Not 14 Övriga skulder

	2015-06-30	2014-06-30
Redovisningskonto för moms	25 526	15 794
Förskottsbetalad moms ("pengar" - påverkar inte res)	-37 522	0
	-11 996	15 794

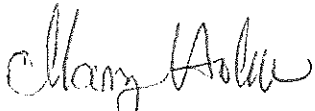
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-06-30	2014-06-30
Upplupna löner och arvoden	45 500	45 500
Upplupna sociala avgifter	15 998	15 998
Upplupna räntekostnader	24 150	49 899
Förskottsbetalda hyror och avgifter	127 875	42 276
Upplupna uppvärmningskostnader	10 958	10 510
Upplupna elavgifter	2 471	2 736
Upplupna renhållningsavgifter	467	281
Upplupna reparationer och underhåll	12 328	0
Beräknat arvode för revision	23 838	23 838
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	525	150 000
Öresavrundning	6	6
	264 116	341 044

Solna 2015-11-



Fredrik Stehn



Mary Holm



May Shaker

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats .

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor