

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Enskededalsfjärden

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

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2013-05-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

##### Styrelsen

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Terése Linnea Hansson | Ledamot |
| Daniel Petrovic       | Ledamot |
| Helena Elisabeth Öst  | Ledamot |

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| Maria Elisabeth Ericsson | Suppleant |
| Sven Robin Forsberg      | Suppleant |

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Maria Elisabeth Ericsson, Sven Robin Forsberg, Terése Linnea Hansson, Daniel Petrovic och Helena Elisabeth Öst.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

|              |                  |
|--------------|------------------|
| Eva Bjurfors | Ordinarie Intern |
|--------------|------------------|

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-28. Sbc, Vasagatan Stockholm.

Extra föreningsstämma hölls 2014-10-26. Röstning ang. stadgeändring, samt information om avgiftshöjning. Brf. Flädergårdens lokal på Tistelvägen i Enskededalen..

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| BETONGARBETAREN 7    | 2013    | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1985 och består av 1 flerbostadshus.

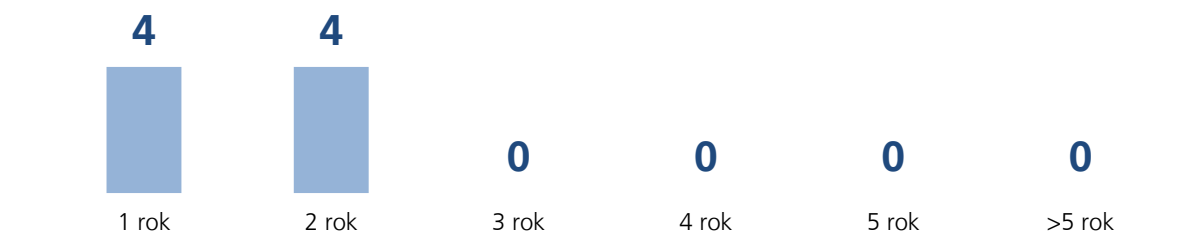
Fastighetens värdeår är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 387 m<sup>2</sup>, varav 387 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta               | Löptid     |
|------------------------|-------------------|------------|
| Lokal                  | 36 m <sup>2</sup> | 2015-09-30 |

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 141218.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll  | År   | Kommentar         |
|---|------|-------------------|
| Installation av mekaniska takfläktar, 4 st  | 2015 | Mars              |
| Ventilationsreovering: Från självdrag till mekanisk frånluft. Omfattande reovering/tätning av skorstenskanaler. | 2015 | Februari-Mars     |
| Laminatgolv till källarlokalen  | 2015 | Januari           |
| Säkerhetsstegar på taket monteras   | 2015 | Februari          |
| Fuktutredning och åtgärd av renslucka (golv) i källarlokal.   | 2015 | Februari-Mars     |
| Byte av låscylinder pannrum   | 2015 | Mars              |
| Beskärning av trädgårdshäck   | 2015 | Januari           |
| Stambyte, vertikalt. Kök och bad.   | 2014 | Maj - Juli        |
| Tvättstuga - Utbyte av maskinpark och nya ytskikt.  | 2014 | Augusti           |
| Ny trappa samt räcke till källarlokal   | 2014 | Augusti           |
| Fönster - Målning av ytterbågar   | 2014 | Augusti/September |
| Stamrör källare utbytta   | 2014 | Augusti           |
| Byte av låscylindrar i samtliga utrymmen och de flesta bostäder. F.d huvudnycklarna förstörs.                   | 2014 | Oktober           |
| Nya brandvarnare, plan 3 samt pannrum   | 2013 | April, Juni       |
| Åtgärd av trapphusfönster plan 3  | 2013 | December          |
| Montering av skortensplåt   | 2013 | Oktober           |
| Ny fönsterruta i trapphus, våning 3   | 2013 | Juli              |
| Ny tvättmaskin  | 2012 | Januari           |
| Genomgång av värmepump, leverantör  | 2012 | December          |
| Ny cirkulationspump   | 2012 | November          |
| Återställande av häck i trädgård  | 2012 | September         |
| Rengöring av pannrum  | 2011 | Oktober           |
| Högtryckspolning brunn utanför lokal  | 2011 | Juli              |
| Målningsarbeten tvättstuga, vindskupor  | 2011 | Juli              |
| Montering av snörasskydd ovanför lokal  | 2011 | Oktober           |
| Reovering av källarlokal  | 2011 | Maj - Augusti     |
| Bergvärmeinstallation   | 2011 | November          |
| Ny tv-box   | 2010 | okänd månad       |
| Upprättning isolering av stödmur vid källartrappa   | 2010 |                   |

| <b>Planerat underhåll</b>                        | <b>År</b> | <b>Kommentar</b>                                  |
|--|-----------|---|
| OVK besiktning                                   | 2015      | Mars/April, Efter färdigställt ventilationsarbete |
| Radonmätning                                     | 2015      | Efter färdigställt ventilationsarbete             |
| Internetfiber, indragning                        | 2015      | Juni  |
| Räcken, handledning målning balkong              | 2015      | Inom 5 år   |
| Trädklippning i trädgård                         | 2016      | Vinter  |
| Snörasskydd                                      | 2016      | I samband med takomläggning                       |
| Asbestsanering i pannrum                         | 2016      |   |
| Nya hängrännor                                   | 2016      | I samband med takomläggning                       |
| Omläggning/målning tak enl. besiktningsprotokoll | 2016      |   |
| Markbeläggning trädgård                          | 2017      |   |
| Trapphusbelysning                                | 2017      |   |
| Byte av termostatventiler                        | 2018      |   |
| Fasadmålning                                     | 2018      |   |
| Trapphusrenovering                               | 2018      |   |
| Dörrar och fönster - justering                   | 2019      |   |
| Spolning köksstammar                             | 2020      |   |
| Stamventiler byte                                | 2020      |   |
| OVK besiktning                                   | 2021      |   |

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| <b>Avtal</b>         | <b>Leverantör</b>     |
|----------------------|-----------------------|
| Abc Fastighetstjänst | 2013-12-17 -          |
| SBC                  | 2013-12-17-2015-12-31 |

### **Övrig information**

Brf. Enskededalsfjärden är en ung, driftig och äkta bostadsrättsförening i Enskededalen. Vi värnar om vårt fina hus anno 1922, med dess historia som livligt handelshus fram till det trivsamma bostadshus det tjänar som idag. Med omsorg ska vi förvalta fastigheten och som förening ska vi ha ett modernt koncept med ett bra miljötänkande där man kan trivas både länge och väl.

Nuvarande tomträttsavgäld för fastigheten ligger på 19 500 Kr per år och den gäller till och med den 30 juni 2022.

### Föreningens ekonomi

Föreningen tvingades 2014 att ta ytterligare ett banklån för att klara kostnaderna för stambytet och ventilationsarbetet. Styrelsen beslutade därför att höja avgifterna från den 1 januari 2015 så att föreningen kan klara budgeten enligt den ekonomiska planen.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2015-04-01 med 32 %.

#### KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

#### KASSA VID ÅRETS BÖRJAN

|                               | 2014             | 2013     |
|-------------------------------|------------------|----------|
| <b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b> | <b>2 066 531</b> | <b>0</b> |

#### PENGAR IN

|                            |                |                  |
|----------------------------|----------------|------------------|
| Rörelsens intäkter         | 310 240        | 23 185           |
| Finansiella intäkter       | 5 128          | -8 602 000       |
| Minskning korta fordringar | 93 110         | 0                |
| Lägenhetsupplåtelser       | 0              | 10 154 696       |
| Ökning av föreningens lån  | 548 696        | 4 151 304        |
| Ökning av korta skulder    | 0              | 618 998          |
|                            | <b>957 174</b> | <b>6 346 183</b> |

#### PENGAR UT

|  |                  |                   |
|--|------------------|-------------------|
| Rörelsens kostnader exkl avskrivningar | 1 716 872        | 10 577            |
| Finansiella kostnader                  | 85 291           | 4 715             |
| Investeringar i fastigheten            | 0                | 4 121 250         |
| Ökning av korta fordringar             | 0                | 8 745 110         |
| Minskning av korta skulder             | 387 090          | 0                 |
|  | <b>2 189 253</b> | <b>12 881 652</b> |

#### KASSA VID ÅRETS SLUT

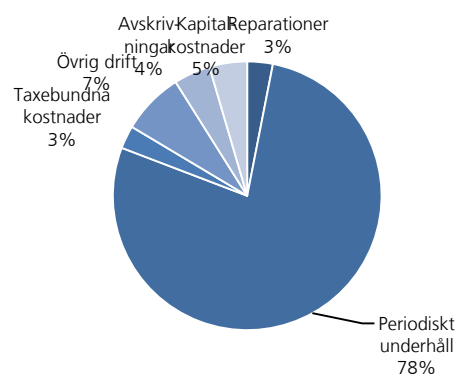
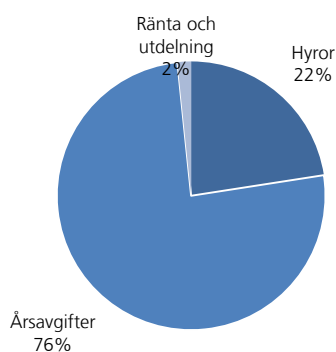
**834 452**      **2 066 531**

#### ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN

**-1 232 079**      **2 066 531**

I kassan ingår föreningens klientmedel

#### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

Under verksamhetsåret 2014 genomgick fastigheten ett från övertagandet, oplanerat vertikalt stambyte då kök och badstammar byttes eftersom de flesta stamrören i huset var original från 1922, och Inte bytta på 80-talet som hävdats av tidigare ägare och i den tekniska besiktningen som ligger till grund för den ursprungliga ekonomiska planen. Samtliga badrum helrenoverades med standarden kakel/klinker, golvvärme och spotlights i taken.

Även bottenplattan i källaren byttes då även den var original 1922, och på flera ställen svårt skadad. Tvättstugan renoverades och fick nya maskiner samt nya ytskikt. Samtliga lägenheters bad och kök samt tvättstugan besiktigades efter slutförandet.

Föreningen har bytt försäkringsbolag från Trygg Hansa till Allians/Bostadsrätterna och våra stora renoveringar har gett huset ett nytt värdeår, från det tidigare 1984 till 2006. Bytet gav föreningen en 6000 kr lägre årspremie. Bostadsrätterna erbjuder även kollektiv hemförsäkring om föreningen i fortsättningen vill ha det istället för individuella hemförsäkringar som vi har idag.

Eftersom den ursprungliga besiktningen som utfördes 2013 av Projektledarhuset (innan föreningen köpte fastigheten), skiljer så kraftigt från husets verkliga skick så valde styrelsen att hösten 2014 göra en kompletterande besiktning av fastigheten. Därefter upprättades en ny underhållsplan av projektledare Hans Stokken (Bjerking Arkitekter AB) som nu stämmer med utförda och kommande renoveringsarbeten, och är den plan som föreningen bör jobba med i 25 år framåt.

### Händelser efter året

I samband med kompletteringsbesiktningen gjordes en noggrann kontroll av taket. På grund av takets skick och nästan omedelbara behov av omläggning/målning så har den planerade renoveringen av trapphuset flyttats fram till 2017/2018, men ett stämmobeslut får avgöra om föreningen eventuellt vill tidigarelägga detta arbete, då det fanns med som första åtgärd efter att föreningen köpte huset och eftersom det är mycket efterlängtat.

Under vintern 2015 har ett omfattande ventilationsarbete utförts i fastigheten, med åtgärder och tätning av befintliga kanaler. Inspektionsluckor har installerats i de flesta badrum och brandkanaler med sotningsluckor upprättas och monteras på flera ställen i trapphuset. Ett avancerat frånluftssystem (Clean air -24) installeras i samband med ändringen från självdrag till mekanisk frånluft. Huset har tidigare lidit av mycket dålig/obefintlig ventilation och har haft bitvis stora skador i skorstenskanalerna. För att möjliggöra arbetet och för att sotaren i framtiden ska kunna ta sig fram till skorstenarna så har taksäkerheten förbättrats med två fasta stegar vidnock.

I samband med ventilationsarbetet kommer en ny OVK-besiktning att göras. Efter detta följer en radonmätning och sedan kommer en ny energideklaration att upprättas som stämmer korrekt med de nya förbättringarna av fastigheten.

Internetfiber från Telia är planerat att installeras i huset under våren/sommaren 2015 så att medlemmarna kan erbjudas den mest moderna uppkopplingen på marknaden idag, vilket också är en värdehöjare för alla lägenheter.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 8 st

Överlåtelse under året: 1 st

Nyupplåtelse under året: 8 st

Antal medlemmar 2014-12-31: 8

Förändring från föregående år: 0

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2014   | 2013   | 2012 | 2011 |
|--|--------|--------|------|------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 613    | 60     | 0    | 0    |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 12 145 | 10 727 | 0    | 0    |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 88     | 6      | 0    | 0    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 34     | 2      | 0    | 0    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 220    | 12     | 0    | 0    |
| Soliditet (%)                            | 0      | 25     | 1    | 1    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -1 569 | -8 594 | 0    | 0    |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 308    | 23     | 0    | 0    |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 387 m<sup>2</sup> bostäder.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|   |                    |
|---|--------------------|
| årets resultat  | -1 569 219         |
| ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll | -8 608 825         |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar        | -184 700           |
| <b>summa ansamlad förlust</b>                                   | <b>-10 362 744</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|   |                    |
|---|--------------------|
| av fond för yttre underhåll ianspråkats | 199 418            |
| <b>att i ny räkning överförs</b>        | <b>-10 163 326</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                |       | 2014              | 2013              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                 |       |                   |                   |
| Årsavgifter och hyror                  | Not 1 | 307 832           | 23 185            |
| Övriga rörelseintäkter                 | Not 2 | 2 408             | 0                 |
|  |       | <b>310 240</b>    | <b>23 185</b>     |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                |       |                   |                   |
| Fastighetskostnader                    | Not 3 | -1 538 660        | 0                 |
| Driftkostnader                         | Not 4 | -100 481          | -6 868            |
| Övriga externa kostnader               | Not 5 | -77 731           | -3 709            |
| Avskrivningar                          | Not 7 | -82 425           | 0                 |
|  |       | <b>-1 799 297</b> | <b>-10 577</b>    |
|  |       | <b>-1 489 057</b> | <b>12 608</b>     |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                 |       |                   |                   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>              |       |                   |                   |
| Ränteintäkter                          |       | 5 128             | 0                 |
| Nedskrivning av finansiella tillgångar |       | 0                 | -8 602 000        |
| Räntekostnader                         |       | -85 291           | -4 715            |
|  |       | <b>-80 163</b>    | <b>-8 606 715</b> |
|  |       | <b>-1 569 219</b> | <b>-8 594 107</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                  |       |                   |                   |



## Balansräkning

|   |        | <b>2014-12-31</b> | <b>2013-12-31</b> |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                       |        |                   |                   |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        |                   |                   |
| <b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b> |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                      | Not 8  | 4 038 825         | 4 121 250         |
|   |        | <b>4 038 825</b>  | <b>4 121 250</b>  |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>      |        | <b>4 038 825</b>  | <b>4 121 250</b>  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        |                   |                   |
| <b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>          |        |                   |                   |
| SBC Klientmedel i SHB                   |        | 253 719           | 0                 |
| Övriga fordringar                       |        | 0                 | 75 240            |
| Förutb kostnader och uppl intäkter      | Not 9  | 0                 | 17 870            |
|   |        | <b>253 719</b>    | <b>93 110</b>     |
| <b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>         | Not 10 |                   |                   |
| Kortfristiga placeringar                |        | 50 000            | 50 000            |
|   |        | <b>50 000</b>     | <b>50 000</b>     |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                   |        |                   |                   |
| Kassa och bank                          |        | 580 733           | 2 066 531         |
|   |        | <b>580 733</b>    | <b>2 066 531</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>      |        | <b>884 452</b>    | <b>2 209 641</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                 |        | <b>4 923 277</b>  | <b>6 330 891</b>  |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |        | <b>2014-12-31</b>  | <b>2013-12-31</b> |
|---------------------------------------|--------|--------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                   |        |                    |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>            | Not 11 |                    |                   |
| Medlemsinsatser                       |        | 10 154 696         | 10 154 696        |
| Fond för yttre underhåll              | Not 12 | 199 418            | 14 718            |
|                                       |        | <b>10 354 114</b>  | <b>10 169 414</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>               |        |                    |                   |
| Ansamlad förlust                      |        | -8 793 525         | -14 718           |
| Årets resultat                        |        | -1 569 219         | -8 594 107        |
|                                       |        | <b>-10 362 744</b> | <b>-8 608 825</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>             |        | <b>-8 630</b>      | <b>1 560 589</b>  |
| <b>AVSÄTTNINGAR</b>                   |        |                    |                   |
| Medlemmarnas reparationsfond          |        | 0                  | 560 000           |
|                                       |        | <b>0</b>           | <b>560 000</b>    |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>           |        |                    |                   |
| Skulder till kreditinstitut           | Not 13 | 4 700 000          | 4 151 304         |
|                                       |        | <b>4 700 000</b>   | <b>4 151 304</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>           |        |                    |                   |
| Leverantörsskulder                    |        | 139 587            | 48 709            |
| Skatteskulder                         |        | 9 736              | 0                 |
| Övriga kortfristiga skulder           |        | 55 830             | 0                 |
| Uppl kostnader och förutb intäkter    | Not 14 | 26 755             | 10 289            |
|                                       |        | <b>231 908</b>     | <b>58 998</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> |        | <b>4 923 277</b>   | <b>6 330 891</b>  |
| <b>Ställda säkerheter</b>             |        |                    |                   |
| Uttagna fastighetsinteckningar        | Not 13 | 5 500 000          | 5 500 000         |
| Varav i eget förvar                   |        | 0                  | 0                 |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>            |        | <b>inga</b>        | <b>inga</b>       |

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2014 | 2013 |
|---------------|------|------|
| Byggnader     | 50år | 0    |

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

| Not 1 | ÅRSavgIFTER OCH HYROR  | 2014           | 2013          |
|-------|------------------------|----------------|---------------|
|       | Årsavgifter            | 237 274        | 23 185        |
|       | Hyror lokaler          | 70 558         | 0             |
|       |                        | <b>307 832</b> | <b>23 185</b> |
| Not 2 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2014           | 2013          |
|       | Öresutjämning          | -50            | 0             |
|       | Övriga intäkter        | 2 458          | 0             |
|       |                        | <b>2 408</b>   | <b>0</b>      |

| <b>Not 3</b> | <b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>            | <b>2014</b>      | <b>2013</b>  |
|--------------|---------------------------------------|------------------|--------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>            |                  |              |
|              | Fastighetskötsel entreprenad          | 6 863            | 0            |
|              | Fastighetskötsel beställning          | 2 438            | 0            |
|              | Fastighetskötsel gård entreprenad     | 3 450            | 0            |
|              | Snöröjning/sandning                   | 276              | 0            |
|              | Städning entreprenad                  | 3 773            | 0            |
|              | Städning enligt beställning           | 6 413            | 0            |
|              | Gård                                  | 188              | 0            |
|              | Förbrukningsmateriel                  | 283              | 0            |
|              |                                       | <b>23 683</b>    | <b>0</b>     |
|              | <b>Reparationer</b>                   |                  |              |
|              | Lås                                   | 9 496            | 0            |
|              | VVS                                   | 47 723           | 0            |
|              | Värmeanläggning/undercentral          | 431              | 0            |
|              |                                       | <b>57 650</b>    | <b>0</b>     |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>           |                  |              |
|              | Tvättstuga                            | 88 825           | 0            |
|              | Stambyte                              | 1 270 501        | 0            |
|              | Fönster                               | 98 000           | 0            |
|              |                                       | <b>1 457 326</b> | <b>0</b>     |
|              | <b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>     | <b>1 538 660</b> | <b>0</b>     |
| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                 | <b>2014</b>      | <b>2013</b>  |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>           |                  |              |
|              | El                                    | 33 961           | 2 484        |
|              | Vatten                                | 13 181           | 590          |
|              | Sophämtning/renhållning               | 2 728            | 105          |
|              | Grovsopor                             | 1 925            | 0            |
|              |                                       | <b>51 795</b>    | <b>3 179</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>          |                  |              |
|              | Försäkring                            | 15 425           | 2 549        |
|              | Tomträttsavgäld                       | 23 525           | 742          |
|              |                                       | <b>38 950</b>    | <b>3 291</b> |
|              | <b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b> | <b>9 736</b>     | <b>398</b>   |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>          | <b>100 481</b>   | <b>6 868</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>               | <b>2014</b>      | <b>2013</b>      |
|--------------|---|------------------|------------------|
|              | Kreditupplysning                              | 294              | 0                |
|              | Revisionsarvode extern revisor                | -2 500           | 2 500            |
|              | Föreningskostnader                            | 22 103           | 0                |
|              | Styrelseomkostnader                           | 280              | 0                |
|              | Fritids och Trivselkostnader                  | 447              | 0                |
|              | Studieverksamhet                              | 3 188            | 0                |
|              | Förvaltningsarvode                            | 29 378           | 1 209            |
|              | Förvaltningsarvodena övriga                   | 1 000            | 0                |
|              | Administration                                | 7 878            | 0                |
|              | Konsultarvode                                 | 13 063           | 0                |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För                | 2 600            | 0                |
|              |   | <b>77 731</b>    | <b>3 709</b>     |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                      | <b>2014</b>      | <b>2013</b>      |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>        |                  |                  |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd.      |                  |                  |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>       |                  |                  |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                          | <b>2014</b>      | <b>2013</b>      |
|              | Byggnad                                       | 82 425           | 0                |
|              |   | <b>82 425</b>    | <b>0</b>         |
| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2014</b>      | <b>2013</b>      |
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                  |                  |
|              | Vid årets början                              | 4 121 250        | 0                |
|              | Nyanskaffningar                               | 0                | 4 121 250        |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>4 121 250</b> | <b>4 121 250</b> |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                  |                  |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -82 425          | 0                |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-82 425</b>   | <b>0</b>         |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>4 038 825</b> | <b>4 121 250</b> |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                  |                  |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 3 648 000        | 3 648 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 2 010 000        | 2 010 000        |
|              |   | <b>5 658 000</b> | <b>5 658 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                  |                  |
|              | Bostäder                                      | 5 658 000        | 5 658 000        |
|              |   | <b>5 658 000</b> | <b>5 658 000</b> |
|              | Fastigheten är upplåten med tomträtt.         |                  |                  |

| <b>Not 9</b> FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br>UPPLUPNA INTÄKTER |  | <b>2014-12-31</b> | <b>2013-12-31</b> |
|--|--|-------------------|-------------------|
| Försäkring   |  | 0                 | 13 420            |
| Tomträttsavgäld  |  | 0                 | 4 450             |
|  |  | <b>0</b>          | <b>17 870</b>     |

| <b>Not 10</b> KORTFRISTIGA<br>PLACERINGAR |                            | <b>Bokfört<br/>värde<br/>2014-12-31</b> | <b>Verkligt<br/>värde<br/>2014-12-31</b> | <b>Bokfört<br/>värde<br/>2013-12-31</b> |
|---|----------------------------|---|--|---|
|   | <b>Nominellt<br/>värde</b> |   |  |   |
| Aktier AB Betongarbetaren<br>7            | 0                          | 50 000                                  | 50 000                                   | 50 000                                  |
|   |                            | <b>50 000</b>                           | <b>50 000</b>                            | <b>50 000</b>                           |

| <b>Not 11</b> EGET KAPITAL     |                                    |                                  |  | <b>Disposition av<br/>föregående<br/>års resultat<br/>enl stämmans<br/>beslut</b> |                                    |
|--------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|--|---|------------------------------------|
|                                | <b>Belopp vid<br/>årets utgång</b> | <b>Förändring<br/>under året</b> |  |   | <b>Belopp vid<br/>årets ingång</b> |
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                                    |                                  |  |   |                                    |
| Inbetalda insatser             | 10 154 696                         | 0                                |  | 0   | 10 154 696                         |
| Fond för yttre underhåll       | 199 418                            | 184 700                          |  | 0   | 14 718                             |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>10 354 114</b>                  | <b>184 700</b>                   |  | <b>0</b>  | <b>10 169 414</b>                  |
| <b>Ansamlad förlust</b>        |                                    |                                  |  |   |                                    |
| Ansamlad förlust               | -8 793 525                         | -184 700                         |  | -8 594 107  | -14 718                            |
| Årets resultat                 | -1 569 219                         | -1 569 219                       |  | 8 594 107   | -8 594 107                         |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-10 362 744</b>                 | <b>-1 753 919</b>                |  | <b>0</b>  | <b>-8 608 825</b>                  |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>-8 630</b>                      | <b>-1 569 219</b>                |  | <b>0</b>  | <b>1 560 589</b>                   |

| <b>Not 12</b> FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL |  | <b>2014</b>    | <b>2013</b>   |
|--|--|----------------|---------------|
| Vid årets början                       |  | 14 718         | 0             |
| Reservering enligt stadgar             |  | 184 700        | 14 718        |
| Reservering enligt stämmobeslut        |  | 0              | 0             |
| lansspråktagande enligt stadgar        |  | 0              | 0             |
| lansspråktagande enligt stämmobeslut   |  | 0              | 0             |
| <b>Vid årets slut</b>                  |  | <b>199 418</b> | <b>14 718</b> |

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|  | <b>Räntesats<br/>2014-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2014-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2013-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Nordea   | 1,770 %                         | 2 350 000                    | 0                            | 2016-10-16                       |
| Nordea   | 1,950 %                         | 2 350 000                    | 0                            | 2019-10-16                       |
| Nordea   | 0,000 %                         | 0                            | 4 151 304                    | Löst                             |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>4 700 000</b>             | <b>4 151 304</b>             |                                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | 0                            | 0                            |                                  |
|  |                                 | <b>4 700 000</b>             | <b>4 151 304</b>             |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 700 000 kr.

| <b>Not 14</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2014-12-31</b> | <b>2013-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | El  | 0                 | 2 484             |
|               | Vatten  | 0                 | 590               |
|               | Extern revisor                                      | 0                 | 2 500             |
|               | Ränta   | 3 646             | 4 715             |
|               | Förutbetalda avgifter/hyror                         | 23 109            | 0                 |
|               |   | <b>26 755</b>     | <b>10 289</b>     |

---

## Styrelsens underskrifter

---

ENSKEDEDALEN den / 2015

Terése Linnea Hansson  
Ledamot

Daniel Petrovic  
Ledamot

Helena Elisabeth Öst  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2015

Eva Bjurfors  
Intern revisor