

Årsredovisning

Styrelsen för
Brf Sättra Äng

Org.nr: 716418-6442

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Sättra Äng i Danderyd avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Brottaren 1, Orienteraren 1, Orienteraren 2 och Höjdhopparen 1 i Danderyds kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1951 och 1956. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 25 644 kvm. Taxeringsvärdet är 202 116 tkr, varav byggnadsvärdet är 114 091 tkr och markvärdet 88 025 tkr. Föreningen förvärvade fastigheterna 2005.

Föreningen är registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdeskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför viss avdragsrätt för ingående moms. Den momsregistrerade lokalytan ger en avdragsrätt på 4,7 % på gemensamma inköp och kostnader.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	238	14089
Lokaler (inkl. förråd)	50	1239
Garage	28	
Bilplatser	127	

Föreningen har 11 st. kommersiella lokaler, samtliga upplåtna med hyresrätt. Övriga 39 lokaler avser förråd, möteslokal och lokal för fastighetsdrift.

Fastighetsadresser

Sättraängsvägen 106, 108, 110, 112, 114, 116, Ugglebacken 1, 3, 5, 7, och 9
118, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134,
136, 138, 140, 142, 144, 146, 148 och 150

Förvaltning

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Enligt styrelsens beslut förvaltar egen anställd fastighetsskötare fastigheterna avseende den löpande driften. Förvaltaren företräder föreningen i direktkontakter med enskilda medlemmar, hyresgäster, entreprenörer, företag och myndigheter. Förvaltaren svarar också för erforderliga besiktningar av lägenheter, uthyrda lokaler samt utförda entreprenadarbeten.

Trappstädning har enligt avtal skötts av AMK Städservice AB.

För markskötsel anlitar föreningen MK Trädgård AB.

Organisation

Styrelsen har från den 5 maj 2015 t.o.m. den 31 december 2015 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Eva Rosén	Ledamot Ordförande	Förordnad t.o.m. årsstämman 2017
Mats Holmgren	Ledamot Vice Ordförande Ekonomiansvarig	Förordnad t.o.m. årsstämman 2016
Mats Fredholm	Ledamot	Förordnad t.o.m. årsstämman 2017
Johan Haasum	Ledamot Avtal	Förordnad t.o.m. årsstämman 2016
Iraj Oraji-Guavi	Ledamot Brandskydd	Förordnad t.o.m. årsstämman 2017
Bente Acking	Suppleant Sekreterare	Förordnad t.o.m. Årsstämman 2016
Lars Jägerstig	Suppleant	Förordnad t.o.m. Årsstämman 2016

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsen BRF Sättra Äng och två i förening av:
Eva Rosén, Mats Holmgren, Johan Haasum och Mats Fredholm.

Revisorer

Av stämman vald revisor: BoRevision AB.

Revisor
Erik Davidsson

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Ebba Sköldenberg, sammankallande
Ann-Catrin Persson
Anna Lindmark

Händelser under året

Föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 5 maj 2015. Vid stämman var 31 röstberättigade medlemmar närvarande, varav 3 genom fullmakt, av totalt 221 röster i föreningen. Till stämman hade 3 motioner inlämnats.

Extrastämma hölls den 25 november 2015 med anledning av stadgeändring.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 293 medlemmar. Under året har 24 bostadsrätter överlåtit. Föreningen innehade 15 hyreslägenheter vid årsskiftet.

Styrelsearbete

Styrelsearbetet är betydelsefullt och omfattande. Styrelsen har att fatta beslut som påverkar medlemmarna i form av årsavgifter, underhåll av våra fastigheter, boendemiljö etc. Vidare så godkänner styrelsen lägenhetsöverlåtelser samt nya medlemmar. Alla större upphandlingar, som handläggs av arbetsgrupp, projektgrupp eller av förvaltningen ska föredras och godkännas av styrelsen. Det praktiska arbetet görs till stor del i olika arbets- och projektgrupper som på styrelsens uppdrag tar fram underlag inför beslut i styrelsen.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda möten.

Styrelsen har haft 2 informationsmöten/kontaktkvällar, då boende har fått träffa medlemmar ur styrelsen och diskutera uppkomna frågor.

Styrelsen har utgivit 3 informationsblad. I övrigt har styrelsen satsat på att hålla föreningens hemsida (www.brfsatraang.se) uppdaterad med information. Vidare har styrelsen gått ut med riktad och allmän information via de elektroniska informationstavlorna i trapphusen. På detta vis har boende i föreningen fått en ökad insyn i aktuella och kommande arbeten i föreningen.

Styrelsen har under året arbetat med översyn, omförhandling och uppsägning av gällande avtal. Arbetet med översyn av avtalen är en ständig process. Samtliga avtal som är omförhandlingsbara har konkurrensutsatts. Detta för att föreningen och dess medlemmar ska få så bra och kostnadseffektiva avtal som möjligt.

Avseende utemiljön har Utemiljögruppen har planeringsdag och arborist har anlåtats för att se till att våra träd är i gott skick.

Projekt som beslutats men som kommer utföras under 2016 –r dels stamrensning och renovering av föreningens tvättstugor.

Ekonomisk flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	13 025	13 090	12 787	12 836	11 721
Rörelseresultat, tkr	2 241	2 422	3 099	-900	-4 703
Årets resultat, tkr	223	-997	-782	-5 173	-9 226
Balansomslutning, tkr	285 711	289 445	289 729	290 420	294 120
Fond för yttre underhåll, tkr	2 140	1 264	540	1 654	765

Belåning, kr/kvm	8 595	9 147	9 202	9 239	9 263
Avgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	783	783	753	753	676
Soliditet, %	57	54,6	54,1	54,3	54,5
Kassalikviditet	1,3	1,3	0,44	2,1	2,2

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett underskott för 2014 på 997 129 kr, att jämföra med ett underskott på 781 733 kr, föregående år. Av underskottet är 1 145 609 kr föranlett av metodbyte av avskrivningsmetod på grund av nya redovisningsregler. Enligt tidigare metod hade föreningen visat ett överskott på ca 148 000 kr. Föreningen tillämpade tidigare progressiv metod för avskrivning av byggnaden vilket inte längre är tillåtet, utan en linjär avskrivning måste tillämpas. Med progressiv menas att avskrivningen är liten i början och ökar varje år. Linjär innebär att avskrivningen görs med lika stora belopp årligen över en bestämd nyttjandeperiod.

Några positiva effekter på föreningens ekonomi är att räntekostnaderna är ca 480 000 kronor lägre än föregående år. El och uppvärmningskostnader är 275 000 kronor lägre.

Amortering av lån under 2014 har skett med 772 468 kronor.

Styrelsen har som målsättning att Brf Sättra Äng ska vara en stabil förening och de boende ska erbjudas ett trivsamt boende i en naturnära miljö.

Styrelsen har under året sålt en hyresrätt och tillfört pengar till kassan. Avsikten är att amortera lån med lämpligt belopp vid nästa tillfälle som infaller i april 2015.

Några viktiga nyckeltal som visar hur förening mår är soliditet och kassalikviditet. Vänligen se ordlistan på sista sidan. Föreningen visar en soliditet på 54,6%, samt kassalikviditet på 1,3 vilket påvisar att föreningen är stabil. Styrelsen fortsätter arbetet med att se över kostnader samt omförhandla serviceavtal.

Framtida utveckling

Inga avgiftshöjningar är budgeterade för 2016.

Inga större åtgärder är planerade för 2015. Styrelsen fortsätter sitt arbete med energibesparingsåtgärder.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-34 204 789
Årets resultat	<u>223 400</u>
	-33 981 389

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-33 981 389
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	88 671
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-1 008 500</u>
Balanserat resultat efter disposition	-34 901 218

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2015-12-31	2 139 613
Årets förändring	<u>919 829</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2016	3 059 442

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Nettoomsättning	Not 1	13 025 113	13 090 064
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-7 100 330	-6 894 851
Planerat underhåll	Not 3	-88 671	-201 549
Fastighetsskatt		-346 994	-340 786
Avskrivningar	Not 4	<u>-3 247 703</u>	<u>-3 230 643</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-10 783 697</u>	<u>-10 667 830</u>
Rörelseresultat		2 241 416	2 422 234
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 004	2 754
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-2 022 020</u>	<u>-3 422 118</u>
Summa finansiella poster		<u>-2 018 016</u>	<u>-3 419 364</u>
Årets resultat		223 400	-997 129

Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 7	176 144 553	179 225 933
Mark		105 600 000	105 600 000
Inventarier	Not 8	112 093	39 736
Pågående byggnation	Not 9	0	0
Summa anläggningstillgångar		<u>281 856 646</u>	<u>284 865 669</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		128 064	130 457
Avräkningskonto HSB		2 721 899	1 656 418
Skattefordringar		49 895	56 083
Övriga fordringar	Not 10	80 382	54 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	95 005	539 865
		<u>3 075 245</u>	<u>2 437 817</u>

Kassa och bank	Not 12	778 655	2 141 728
----------------	--------	---------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>3 853 900</u>	<u>4 579 545</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

285 710 546

289 445 214

Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

Eget kapital och skulder

		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		171 175 606	169 314 881
Upplåtelseavgifter		23 163 804	20 599 529
Fond för yttre underhåll		2 139 613	1 264 162
		<u>196 479 023</u>	<u>191 178 572</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-34 204 789	-32 332 209
Årets resultat		223 400	-997 129
		<u>-33 981 389</u>	<u>-33 329 338</u>
Summa eget kapital		<u>162 497 634</u>	<u>157 849 234</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>120 327 644</u>	<u>128 100 112</u>
		120 327 644	128 100 112
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	772 468	772 468
Leverantörsskulder		255 495	573 762
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	212 788	354 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>1 644 518</u>	<u>1 795 313</u>
		2 885 269	3 495 868
Summa skulder		<u>123 212 913</u>	<u>131 595 980</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>285 710 546</u>	<u>289 445 214</u>

Ställda panter för skulder till kreditinstitut Not 18 139 300 000 139 300 000

Ansvarsförbindelser Inga Inga

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	223 400	-997 129
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 247 703	3 230 643
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>3 471 103</u>	<u>2 233 514</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	428 053	-380 473
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-610 600</u>	<u>-463 820</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 288 556	1 389 221
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-136 207	-497 939
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>-102 473</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-238 680	-497 939
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-7 772 468	-772 468
Inbetalda insatser	<u>4 425 000</u>	<u>1 950 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 347 468	1 177 532
Årets kassaflöde	-297 592	2 068 813
Likvida medel vid årets början	<u>3 798 146</u>	<u>1 729 332</u>
Likvida medel vid årets slut	3 500 554	3 798 146
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	2 721 899	1 656 418
Kassa och bank	<u>778 655</u>	<u>2 141 728</u>
Summa likvida medel	3 500 554	3 798 146

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,8	2124
Utemiljö	Linjär	5,0	2033
Inventarier, postboxar	Linjär	10,0	2016
Inventarier, tvättmaskiner	Linjär	10,0	2024
Ombyggnad, takförbättring	Linjär	20,0	2034

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 243 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Fastighetens bokförda värde överstiger det skattemässiga anskaffningsvärdet med 229 mkr. I och med detta finns en temporär skillnad och därmed en uppskjuten skatteskuld på 50 mkr som skulle aktualiseras om föreningen sålde fastigheten. Eftersom föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten inom överskådlig tid, värderas denna skatteskuld till 0.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	83 439	83 436
Mötesarvoden	83 440	83 438
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	0	0
Arvode föreningsvald revisor	0	0
Övriga arvoden och ersättningar	4 400	0
Utbildning	1 238	0
Löner till anställda	69 077	0
Sociala kostnader	57 545	44 682
Summa	299 140	211 556

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	10 288 197	10 226 619
	Hysesintäkter bostäder	1 007 688	1 123 626
	Hysesintäkter lokaler	864 835	859 921
	Hysesintäkter garage och p-platser	488 651	498 305
	Övriga intäkter	375 742	381 593
	Brutto	13 025 113	13 090 064
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	482 195	899 146
	Löpande underhåll	1 069 618	756 789
	El	412 729	431 527
	Uppvärmning	1 975 072	1 889 742
	Vatten	537 383	463 121
	Sophämtning	311 576	307 935
	Fastighetsförsäkring	139 712	169 276
	Städning	186 307	182 413
	Förvaltningskostnader	708 087	736 193
	Extern revision	24 938	24 465
	Personalkostnader	299 140	211 556
	Övrig drift	953 572	822 687
		7 100 330	6 894 851
Not 3	Planerat underhåll		
	Underhåll av gemensamma utrymmen, tvättutrustning	0	89 542
	Underhåll, övrigt	88 671	112 007
		88 671	201 549
Not 4	Avskrivningar		
	Byggnader*	3 031 662	3 031 662
	Om- och tillbyggnad	185 925	179 112
	Maskiner och inventarier	30 116	19 869
	* 1 145 609 kr avser ökade avskrivningar pga ändrade redovisningsregler	3 247 703	3 230 643
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 839	793
	Ränteintäkter skattekonto	649	302
	Ränteintäkter bankkonto	0	189
	Övriga ränteintäkter	1 516	1 471
		4 004	2 754
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 018 845	3 417 606
	Övriga räntekostnader	3 175	4 512
		2 022 020	3 422 118

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	191 117 005	138 088 210
Omklassificering från ombyggnad	0	53 028 795
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	191 117 005	191 117 005
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 294 200	-7 471 274
Omklassificering från ombyggnad	0	-4 791 264
Årets avskrivningar	-3 031 662	-3 031 662
Utgående avskrivningar	-18 325 862	-15 294 200
Bokfört värde byggnader	172 791 143	175 822 805
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	3 582 241	53 028 795
Omklassificering till byggnad	0	-53 028 795
Årets investeringar	136 207	3 582 241
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 718 448	3 582 241
Ingående ackumulerade avskrivningar	-179 112	-4 791 264
Omklassificering till byggnad	0	4 791 264
Årets avskrivningar	-185 925	-179 112
Utgående avskrivningar	-365 037	-179 112
Bokfört värde ombyggnader	3 353 411	3 403 129
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	176 144 553	179 225 933
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	110 000 000	110 000 000
Byggnad - lokaler	4 091 000	4 091 000
	<u>114 091 000</u>	<u>114 091 000</u>
Mark - bostäder	87 000 000	87 000 000
Mark - lokaler	1 025 000	1 025 000
	<u>88 025 000</u>	<u>88 025 000</u>
Taxvärde totalt	202 116 000	202 116 000
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	301 161	198 688
Årets investeringar	102 473	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	301 161	198 688
Ingående avskrivningar	-158 952	-139 083
Årets avskrivningar	-30 116	-19 869
Utgående avskrivningar	-189 068	-158 952
Bokfört värde	112 093	39 736
Not 9 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	0	3 084 301
Årets anskaffningar	0	497 939
Överfört till ombyggnad	0	3 582 240
Bokfört värde pågående byggnation	0	0

Noter **2015-12-31** **2014-12-31**

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	52 702	47 867
Övriga fordringar	27 680	7 127
	80 382	54 994

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	95 005	92 238
Eldningsolja	0	144 452
Lägenhetsrenovering hyresrätt	0	303 175
Övrigt	0	0
	95 005	539 865

Not 12 Kassa och bank

Danske Bank, depåkonto	3 858	3 858
Handelsbanken, ekapitalkonto	30 703	31 953
Handelsbanken, placeringskonto	744 094	2 105 917
	778 655	2 141 728

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	169 314 881	20 405 446	1 264 162	-32 332 209	-997 129
Vinstdisp enl. stämmobeslut	1 860 725	2 758 358	875 451	-1 872 580	997 129
Årets resultat					223 400
Belopp vid årets slut	171 175 606	23 163 804	2 139 613	-34 204 789	223 400

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	15-137074-121846	0,50%	2016-01-29	3 162 612	299 968
Stadshypotek	15-137074-121847	0,50%	2016-01-30	13 680 000	142 500
Stadshypotek	15-137074-77402	0,65%	2016-04-29	32 000 000	0
Stadshypotek	15-137074-77404	0,65%	2016-04-29	40 000 000	0
Stadshypotek	15-137074-947255	2,90%	2016-07-30	32 257 500	330 000
				121 100 112	772 468

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2015-12-31 120 327 644

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 117 237 772

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	772 468	772 468
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	2 862	0
Arbetsgivaravgifter	981	0
Mervärdesskatt	23 982	21 513
Övriga kortfristiga skulder	184 963	332 812
	212 788	354 325
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 141 552	1 057 927
Upplupna räntekostnader	173 103	311 222
Upplupen el	199 538	240 730
Upplupen sophämtning	27 337	41 209
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	102 988	144 225
	1 644 518	1 795 313
Not 18 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	139 300 000	139 300 000
Varav i eget förvar	0	0
	139 300 000	139 300 000

Danderyd, den

Eva Rosén

Mats Holmgren

Mats Fredholm

Johan Haasum

Iraj Oraji-Guivi

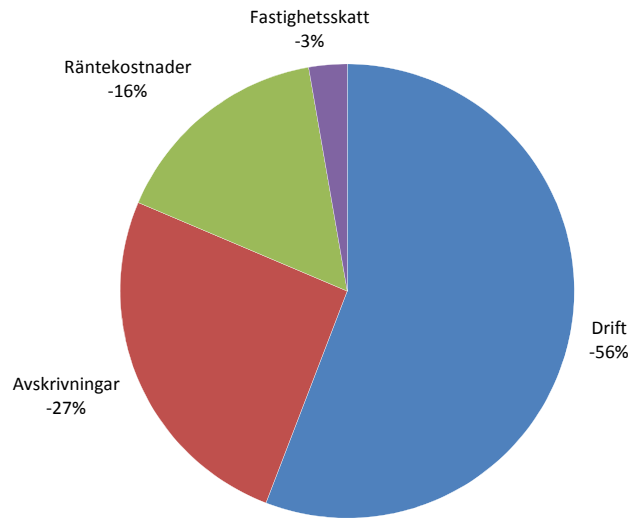
Bente Acking

Lars Jägerstig

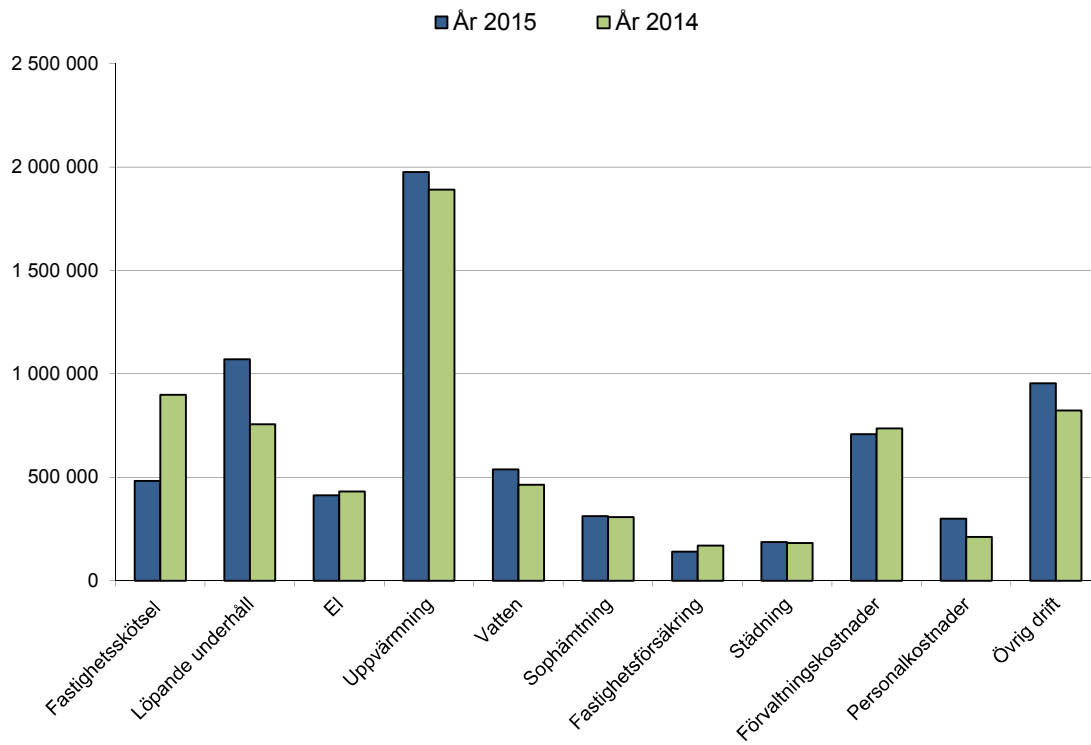
Min revisionsberättelse har - - - - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Erik Davidsson
Av stämman vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2015-01-01 **2014-01-01**
2015-12-31 **2014-12-31**

Not 2

Fastighetsskötsel

4011	Förbrukningsmaterial fastighetsskötsel	19 199	0
4016	Lås/nycklar	4 168	16 611
4018	Övriga	4 120	11 900
4481	Fastighetsskötsel, avtal	70 365	453 890
4482	Fastighetsskötsel, mark	382 119	349 813
4486	Fastighetsskötsel, tilläggstjänster	2 224	23 052
4488	Städ, tilläggstjänster	0	43 879
S:a Fastighetsskötsel		482 195	899 146

Löpande underhåll

4110	Reparation av bostäder, Ytskikt	128 638	0
4111	Reparation av bostäder, VA/Sanitet	24 709	2 909
4112	Reparation av bostäder, Värme	29 957	13 790
4113	Reparation av bostäder, Ventilation	34 969	1 650
4114	Reparation av bostäder, El	13 679	494
4119	Reparation av bostäder, Övrigt	8 414	1 432
4121	Reparation av lokaler, VA/Sanitet	0	245
4124	Reparation av lokaler, El	1 224	8 189
4129	Reparation av lokaler, Övrigt	0	1 090
4134	Reparation av gem utrymmen, Tvättutrustning	32 774	40 559
4135	Reparation av gem utrymmen, Miljöanläggning	4 786	0
4139	Reparation av gem utrymmen, Övrigt	743	721
4141	Reparation av installationer, VA/sanitet	11 398	21 681
4142	Reparation av installationer, Värme	104 707	18 574
4143	Reparation av installationer, Ventilation	20 175	50 708
4144	Reparation av installationer, El	23 148	29 753
4145	Reparation av installationer, Tele/TV/Porttele/Data	85 516	110 521
4146	Reparation av installationer, Hissar	59 346	80 153
4147	Reparation av installationer, Belysning	21 798	15 615
4148	Reparation av installationer, Lås	2 296	3 443
4151	Reparation av huskropp utvändigt, Tak	201 335	0
4153	Reparation av huskropp utvändigt, Fönster	0	4 729
4156	Reparation av huskropp utvändigt, Entrédörrar	13 393	19 648
4163	Reparation av markytor, Planteringar	0	8 049
4169	Reparation av markytor, Övrigt	7 726	400
4170	Reparation garage och p-platser	0	25 874
4180	Reparation pga skadegörelse	0	2 292
4186	Reparation, Vattenskador	54 436	17 771
4190	Reparation övrigt	320 659	276 500
S:a Reparationer		1 205 825	756 789

El

4310	Elavgifter	412 729	431 527
S:a El		412 729	431 527

Uppvärmning

4321	Olja	507 679	395 461
4329	El Bergvärmepump	1 467 393	1 494 281
S:a Uppvärmning		1 975 072	1 889 742

Vatten

4330	Vatten och avlopp	537 383	463 121
S:a Vatten		537 383	463 121

Sophämtning

4346	Återvinning	86 065	82 325
------	-------------	--------	--------

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Not 2		
4347 Sophämtning	180 816	183 101
4348 Container	44 696	42 510
S:a Sophämtning	311 576	307 935

Fastighetsförsäkring

4410 Fastighetsförsäkringar	139 712	169 276
S:a Fastighetsförsäkring	139 712	169 276

Städning

4483 Städ, avtal	186 307	182 413
S:a Städning	186 307	182 413

Förvaltningskostnader

5921 Kostnad för årsredovisning	0	6 084
6060 Kreditupplysning	5 250	5 188
6104 Kopieringskostnader	22 287	7 661
6111 Kontorsmateriel	0	88
6211 Telefon	25 995	33 033
6212 Mobiltelefon	4 753	4 133
6230 Datakommunikation	9 236	2 908
6251 Porto	5 999	5 413
6321 Inkasso	20 455	16 378
6481 Administrativ förvaltning, avtal	377 821	501 687
6482 Administrativ förvaltning, tilläggstjänster	34 801	81 916
6490 Övriga förvaltningskostnader	17 154	26 913
6550 Konsultarvoden	88 618	35 400
6580 Advokat- och rättegångskostnader	86 010	0
6970 Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	317	0
6980 Medlems- och föreningsavgifter	9 391	9 391
S:a Förvaltningskostnader	708 087	736 193

Extern revision

6421 Extern revision	24 938	24 465
S:a Extern revision	24 938	24 465

Personalkostnader

7013 Löner till anställda	69 077	0
7211 Styrelsearvode	83 439	83 436
7218 Mötesarvoden	83 440	83 438
7219 Övriga arvoden	3 000	0
7331 Bilersättningar, skattefria	1 400	0
7511 Arbetsgivaravgifter för löner och ersättningar	57 545	44 682
7610 Utbildning	1 238	0
S:a Personalkostnader	299 140	211 556

Övrig drift

4043 Hissar och portar	18 008	63 410
4070 Vinterskötsel	149 054	107 417
4080 Sandupptagning	22 908	22 908
4442 Värme-/kylanläggning	10 849	0
4450 Tvättstugor	26 526	776
4461 TV/Tele/Data	502 270	504 555
4465 Bredband	10 068	0
4487 Mark, tilläggstjänster	12 228	0
4490 Övrigt, fastighetsförvaltning	57 823	19 008
4491 Fastighetsjour	52 857	23 406
4499 Övriga avtal	84 922	71 406

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!		
Not 2		
5460 Förbrukningsmateriel	1 179	547
5490 Övriga förbrukningsinventarier	0	2 376
7651 Stämman	0	6 191
7652 Styrelse	1 849	0
7667 Föreningsverksamhet	3 032	688
S:a Övrig drift	953 572	822 687
Summa Drift	7 236 537	6 894 851

Planerat underhåll

4213 Underhåll av bostäder, Ventilation	0	5 656
4223 Underhåll av lokaler, Ventilation	0	4 075
4233 Underhåll av gem utrymmen, Ytskikt	0	11 568
4234 Underhåll av gem utrymmen, Tvättutrustning	0	89 542
4239 Underhåll av gem utrymmen, Övrigt	0	55 343
4241 Underhåll av installationer, VA/sanitet	2 861	6 773
4246 Underhåll av installationer, Hissar	53 458	12 504
4248 Underhåll av installationer, Lås	0	16 088
4251 Underhåll av huskropp utvändigt, Tak	4 854	0
4252 Underhåll av huskropp utvändigt, Fasader	2 051	0
4254 Underhåll av huskropp utvändigt, Balkonger	3 467	0
4269 Underhåll av markytor, Övrigt	21 980	0
S:a Planerat underhåll	88 671	201 549