

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Lavetten Örnen**

769616-5856

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Lavetten Örnen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-11-13.

#### Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheterna Divisionen 3 och Divisionen 4 i Sundbybergs kommun 2009-08-20.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus i 3-5 våningar med totalt 155 lägenheter samt 3 lokaler. Den totala boytan är 12 433 kvm och lokalytan 189 kvm. Antal bostadsrätter uppgår till 133 st till en yta av 10 743 kvm. 2 lokaler upplåtes med hyresrätt och en disponeras av föreningen. Föreningen disponerar 116 parkeringsplatser, varav 97 är belägna i garage.

#### Lägenhetsfördelning:

- 1 st 1 rum och kök
- 56 st 2 rum och kök
- 50 st 3 rum och kök
- 48 st 4 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delägare i Rissne Samfällighetsförening (Sopsugen) tillsammans med ett antal andra fastigheter. Gemensamhetsanläggningen omfattar sopsugsanläggningen och därtill hörande ledningar till de deltagande fastigheterna.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift som 2014 uppgick till 1 217 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 147 326 000 kr, varav byggnadsvärdet är 88 275 000 kr och markvärde 59 051 000 kr. Värdeår är 1983.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2015-12-31.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med SBC och genom dem med Åkerlunds Fastighetsservice angående fastighetsskötsel. Det nuvarande avtalet har löptid fram till 2015-12-31.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2009-01-13.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 624 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 0,2% av fastighetens taxeringsvärde vilket motsvarar 294 652 kr. Framtagen underhållsplan anger dock ett högre belopp vilket också styrelse har med i sitt förslag till resultatdisposition.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 13.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-04-27 haft följande sammansättning:

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| Ledamot   | Patrik Nordén<br>Annelie Törnvall<br>Camilla Niklasson<br>Stavros Mitsakis<br>Edvin Selimovic<br>Nicklas Ahlstedt<br>Ruifang Chen | ordförande |
| Suppleant | Weizhen Ma  |            |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden, samt budgetmöte och ett flertal arbetsmöten.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam.

#### Revisorer

|                                 |                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| Jörgen Götehed<br>BoRevision AB | Ann-Marie Andersson<br>Intern revisor |
|---------------------------------|---------------------------------------|

#### Valberedning

|  |                |
|--|----------------|
| Shumi Islam<br>Anita Eriksson<br>Maya Samuelsson | sammankallande |
|--|----------------|

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Styrelsen har gjort en fastighetsbesiktning tillsammans med föreningens tekniska förvaltare, där genomgång och tillsyn av inre och yttre miljö har ingått. Ett informationsmöte med Avloppsteknik har hållits där besiktning av fastigheternas avloppsrör redovisades.

Övriga händelser i punktform:

#### **Ekonomi**

Omförhandling har gjorts på två av föreningens lån.

En avbetalning på 5 000 000 kr på ett av föreningens lån har gjorts under året.

Styrelsen beslutade att hyra ut övernattningslägenheten på långtidskontrakt. Detta för att föreningen ska få in mer pengar tills dess lägenheten är redo för att göras om till bostadsrätt och säljas.

Några hyresgäster har under året visat intresse för att få köpa sin hyreslägenhet mäklare har varit inkopplad i processen tillsammans med styrelsen. Eventuella försäljningar till nuvarande intresserade hyresgäster kommer att ske under 2015.

En hyreslägenhet, som under 2013 återgick till föreningen har under 2014 renoverats och sålts för 2 300 000:-.

En hyreslägenhet har under 2014 återgått till föreningen och kommer att säljas under 2015.

#### **Teknik**

Årlig service av föreningens maskiner i tvättstugorna gjordes av Åkerlunds fastighetsservice under april månad.

En genomgång av föreningens underhållsplan har gjorts tillsammans med Fastum och har hållits uppdaterad. Dokumentation ska användas till kommande budgetarbete och planering av kommande underhåll som ska göras i framtiden.

Ett arbete med att förbereda för rengöring av föreningens avloppssystem påbörjades och kommer slutföras under 2015.

Ett erbjudande gick ut till föreningens medlemmar och hyresgäster om att byta till säkerhetsdörrar, vilket ett flertal gjorde.

Ett arbete med att laga fastigheternas stuprör, hängrännor och mjukfogar har påbörjats under året och beräknas bli klart under 2015.

Ett första möte hölls angående arbetet med att göra föreningen mer barnvänlig. Där diskuterades att gungor bör renoveras, sandlåda bör förbättras och mer aktivitetsmoduler för barn köpas in.

#### **Övrigt**

En ny Facebooksida har startats som ska hållas uppdaterad med information och bilder från föreningen.

Två gemensamma trädgårdsstäddagar, där även cykelrum och barnvagnsrum har städats och gjorts i ordning, har hållits med avslutande korvgrillning.

Det årliga adventsfikat gick av stapeln den 14 december.

Den av valberedningen föreslagna Örnen-dagen hölls den 1 juni, där medlemmar och hyresgäster fick umgås, äta mat och leka.

Förutom föreningens styrelse har även hjälpsamma medlemmar under året sett till att källargångar, källartrappor och kulvertar sopats rena från skräp, gårdens buskar klippts och ansats i sommar, samt föreningens flaggor hissats. Skräpplockning runt fastigheterna har gjorts kontinuerligt. Allt detta frivilliga engagemang har resulterat i ytterligare kostnadsbesparingar för föreningens medlemmar.

Trädgårdsgruppen har planterat blommor och ordnat fint i rabatterna samt skött enklare trädgårdsarbete under året.

Större vår- och höststädning, gräsklippning samt ogräsrensning har skötts av SSP som sköter föreningens markskötsel.

Grannsamverkan mot brott verkar i föreningen sedan 2012.

| <u>Förändring av likvida medel</u>                               | <u>2014</u>  | <u>2013</u>    |
|--|--------------|----------------|
| Årsavgifter  | 6 699        | 6 054          |
| Hyror och övriga intäkter  | 2 590        | 2 555          |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar                              | - 8 110      | - 8 684        |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                         | <b>1 179</b> | <b>- 74</b>    |
| <br>   |              |                |
| Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar | 142          | - 549          |
| Årets amorteringar   | - 5 081      | - 1 299        |
| Nya lån  | 0            | 0              |
| Nya insatser från medlemmarna                                    | 3 650        | 0              |
| Investeringar  | - 17         | - 356          |
| <br>   |              |                |
| Förändring likvida medel   | <b>- 127</b> | <b>- 2 278</b> |
| <br>   |              |                |
| Likvida medel vid årets början                                   | 8 922        | 11 200         |
| Likvida medel vid årets slut                                     | 8 795        | 8 922          |

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 184 (184) medlemmar. Under året har 15 (11) överlåtelser skett till ett snittpris om 25 536 kr (24 244) per kvadratmeter. Ingen medlem beviljats andrahandsuthyrning.

| <b>Flerårsöversikt</b>                       | <b>2014</b> | <b>2013</b> | <b>2012</b> | <b>2011</b> | <b>2010</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                              | 9 237       | 8 539       | 7 838       | 0           | 0           |
| Resultat efter finansiella poster            | -624        | -1 106      | -1 801      | 0           | 0           |
| Soliditet (%)                                | 58,29       | 56,13       | 55,97       | 55,47       | 0,00        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                 | 3,23        | 3,70        | 4,08        | 3,71        | 2,81        |
| Lån per kvm bostadsyta                       | 6 486       | 6 895       | 6 999       | 7 141       | 7 475       |
| Lån i förhållande till<br>taxeringsvärde (%) | 55          | 58          | 71          | 72          | 91          |
| Belåningsgrad (%)                            | 41          | 43          | 43          | 44          | 45          |
| Årsavgift per kvm                            | 624         | 572         | 530         | 426         | 399         |

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

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

##### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

##### Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

##### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

##### Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

##### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|  |                    |
|--|--------------------|
| ansamlad förlust                                   | -10 433 267        |
| årets förlust                                      | -624 052           |
|  | <b>-11 057 319</b> |
| behandlas så att                                   |                    |
| till föreningens fond för yttre underhåll avsättes | 1 087 000          |
| i ny räkning överföres                             | -12 144 319        |
|  | <b>-11 057 319</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                     | <b>Not</b> | <b>2014-01-01<br/>-2014-12-31</b> | <b>2013-01-01<br/>-2013-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                            | 1          | 9 236 605                         | 8 538 978                         |
| Övriga rörelseintäkter                     |            | 52 831                            | 70 086                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>               |            | <b>9 289 436</b>                  | <b>8 609 064</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                            | 2          | -4 539 139                        | -4 538 425                        |
| Övriga externa kostnader                   | 3          | -708 112                          | -900 453                          |
| Personalkostnader                          | 4          | -276 756                          | -215 876                          |
| Avskrivningar                              |            | -1 803 395                        | -1 031 521                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>              |            | <b>-7 327 402</b>                 | <b>-6 686 274</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <b>1 962 034</b>                  | <b>1 922 790</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                  |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 99 517                            | 167 595                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |            | -2 685 603                        | -3 196 368                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |            | <b>-2 586 085</b>                 | <b>-3 028 773</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <b>-624 052</b>                   | <b>-1 105 983</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>-624 052</b>                   | <b>-1 105 983</b>                 |



| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2014-12-31</b>  | <b>2013-12-31</b>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 5, 6       | 186 728 551        | 188 399 928        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | 7          | 835 659            | 910 833            |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 8          | 284 208            | 341 052            |
| Pågående nyanläggningar                       | 9          | 373 189            | 356 070            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>188 221 607</b> | <b>190 007 883</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>188 221 607</b> | <b>190 007 883</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                    |                    |
| Kundfordringar                                |            | 3 739              | 8 041              |
| Övriga fordringar                             | 10         | 2 339 502          | 907 911            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 11         | 392 218            | 697 250            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>2 735 459</b>   | <b>1 613 202</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                |            | 6 487 247          | 8 028 816          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>6 487 247</b>   | <b>8 028 816</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>9 222 705</b>   | <b>9 642 018</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>197 444 312</b> | <b>199 649 901</b> |

| <b>Balansräkning</b>                             | <b>Not</b> | <b>2014-12-31</b>  | <b>2013-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                  |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                              | 12         |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                       |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                  |            | 125 178 432        | 121 528 432        |
| Fond för yttre underhåll                         |            | 964 266            | 669 614            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                 |            | <b>126 142 698</b> | <b>122 198 046</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                        |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                              |            | -10 433 267        | -9 032 632         |
| Årets resultat                                   |            | -624 052           | -1 105 983         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                  |            | <b>-11 057 319</b> | <b>-10 138 615</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                        |            | <b>115 085 379</b> | <b>112 059 431</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                      |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                      | 13         | 80 555 970         | 85 644 364         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                |            | <b>80 555 970</b>  | <b>85 644 364</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                      |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                      | 13         | 88 000             | 81 000             |
| Leverantörsskulder                               |            | 608 646            | 873 358            |
| Övriga skulder                                   |            | 6 867              | 6 867              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter     | 14         | 1 099 451          | 984 881            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                |            | <b>1 802 964</b>   | <b>1 946 107</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>            |            | <b>197 444 312</b> | <b>199 649 901</b> |
| <b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b> |            |                    |                    |
| <b>Ställda säkerheter</b>                        |            |                    |                    |
| Fastighetsinteckningar                           |            | 98 000 000         | 98 000 000         |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                       |            | Inga               | Inga               |

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|  |                |
|--|----------------|
| Byggnader                                  | 100 år         |
| Ombyggnationer och fastighetsförbättringar | 10 eller 20 år |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar   | 15 år          |
| Inventarier, verktyg och installationer    | 10 år          |

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

|                            | 2014             | 2013             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 6 699 098        | 6 054 433        |
| Hysesintäkter, bostäder    | 1 794 201        | 1 915 091        |
| Hyror lokaler              | 53 892           | 75 792           |
| P-plats och garage         | 551 136          | 351 807          |
| Kabel-tv och bredband      | 137 805          | 141 855          |
| Övriga objekt              | 5 000            | 0                |
| Hyses- och avgiftsbortfall | -4 527           | 0                |
|                            | <b>9 236 605</b> | <b>8 538 978</b> |

### Not 2 Driftskostnader

|                         | 2014             | 2013             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel       | 50 042           | 240 096          |
| Trädgårdsskötsel        | 107 703          | 105 071          |
| Städ                    | 166 664          | 156 866          |
| Hyra av entrémattor     | 22 530           | 23 710           |
| Snöröjning/sandning     | 92 735           | 125 963          |
| Serviceavtal            | 3 537            | 0                |
| Hisskostnader           | 57 756           | 63 633           |
| Portar                  | 45 418           | 0                |
| Besiktningsskostnader   | 1 557            | 1 494            |
| Gemensamhetsanläggning  | 250 092          | 257 454          |
| Reparationer            | 550 253          | 411 455          |
| Hissreparationer        | 103 994          | 102 536          |
| Trädgård och utemiljö   | 13 311           | 438              |
| Planerat underhåll      | 101 304          | 216 808          |
| El                      | 622 099          | 572 393          |
| Värme                   | 1 257 681        | 1 343 773        |
| Vatten och avlopp       | 351 624          | 356 700          |
| Avfallshantering        | 50 843           | 44 421           |
| Försäkringskostnader    | 129 448          | 129 102          |
| Självrisker             | 89 622           | 92 624           |
| Kabel-tv                | 219 465          | 218 627          |
| Bredband                | 496              | 0                |
| Teknisk förvaltning     | 218 518          | 0                |
| Förbrukningsinventarier | 6 053            | 31 742           |
| Förbrukningsmaterial    | 22 843           | 41 274           |
| Övriga driftskostnader  | 3 551            | 2 244            |
|                         | <b>4 539 139</b> | <b>4 538 424</b> |

### Not 3 Övriga externa kostnader

|                               | 2014           | 2013           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt/avgift        | 0              | 190 810        |
| Fastighetsskatt               | 2 750          | 0              |
| Fastighetsavgift              | 188 635        | 0              |
| Porto                         | 10 117         | 10 828         |
| Kundförluster                 | 0              | 68 627         |
| Föreningsgemensamma kostnader | 15 445         | 13 367         |
| Revisionsarvode               | 40 463         | 27 500         |
| Ekonomisk förvaltning         | 173 902        | 331 558        |
| Bankkostnader                 | 2 370          | 6 023          |
| Konsultarvoden                | 75 000         | 0              |
| Juridisk konsultation         | 109 760        | 50 000         |
| Underhållsplan                | 9 089          | 62 001         |
| Övriga poster                 | 80 581         | 139 739        |
|                               | <b>708 112</b> | <b>900 453</b> |

### Not 4 Personalkostnader

|                          | 2014           | 2013           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode           | 193 470        | 162 230        |
| Förtroendevald revisor   | 4 500          | 0              |
| Arvode till valberedning | 13 350         | 0              |
| Sociala avgifter         | 65 436         | 52 340         |
| Övriga personalkostnader | 0              | 1 306          |
|                          | <b>276 756</b> | <b>215 876</b> |

### Not 5 Byggnader och mark

|   | 2014-12-31         | 2013-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 145 729 306        | 145 729 306        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>145 729 306</b> | <b>145 729 306</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -3 179 802         | -2 451 154         |
| Årets avskrivningar                             | -1 500 521         | -728 648           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-4 680 323</b>  | <b>-3 179 802</b>  |
| Redovisat värde mark                            | 43 529 533         | 43 529 533         |
| <b>Utgående värde mark</b>                      | <b>43 529 533</b>  | <b>43 529 533</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>184 578 516</b> | <b>186 079 037</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 88 275 000         | 88 275 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 59 051 000         | 59 051 000         |
|   | <b>147 326 000</b> | <b>147 326 000</b> |

### Not 6 Ombyggnationer och fastighetsförbättringar

|   | 2014-12-31       | 2013-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 2 842 538        | 2 842 538        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>2 842 538</b> | <b>2 842 538</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -521 647         | -350 791         |
| Årets avskrivningar                             | -170 856         | -170 856         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-692 503</b>  | <b>-521 647</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>2 150 035</b> | <b>2 320 891</b> |

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|   | 2014-12-31       | 2013-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 127 592        | 1 127 592        |
| Inköp   |                  | 0                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 127 592</b> | <b>1 127 592</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -216 760         | -141 586         |
| Årets avskrivningar                             | -75 174          | -75 174          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-291 934</b>  | <b>-216 760</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>835 658</b>   | <b>910 832</b>   |

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2014-12-31      | 2013-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 568 426         | 568 426         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>568 426</b>  | <b>568 426</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -227 374        | -170 530        |
| Årets avskrivningar                             | -56 844         | -56 844         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-284 218</b> | <b>-227 374</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>284 208</b>  | <b>341 052</b>  |

### Not 9 Pågående nyanläggningar

|   | 2014-12-31     | 2013-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 356 070        |                |
| Årets aktiveringar                              | 17 119         | 356 070        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>373 189</b> | <b>356 070</b> |

### Not 10 Övriga fordringar

|                            | 2014-12-31       | 2013-12-31     |
|----------------------------|------------------|----------------|
| Skattefordran              | 27 009           | 14 240         |
| Skattekonto                | 1 464            | -502           |
| Övriga poster              | 3 404            | 1 156          |
| Avräkningskonto förvaltare | 2 307 625        | 893 017        |
|                            | <b>2 339 502</b> | <b>907 911</b> |

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                           | 2014-12-31     | 2013-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Folksam(Trygg-Hansa 2013) | 52 938         | 55 334         |
| Aseka hiss                | 31 125         |                |
| Comhem                    | 24 215         | 24 215         |
| Sundbyberg bredband       | 167 926        | 167 926        |
| Fastum                    | 46 254         | 40 512         |
| Svenska störningsjouren   | 7 237          |                |
| Samfällighetsavgift       | 62 523         | 62 523         |
| Garageintäkter            |                | 343 407        |
| Riksbyggen                |                | 3 333          |
|                           | <b>392 218</b> | <b>697 250</b> |

### Not 12 Eget kapital

|  | <b>Inbetalda<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgifter</b> | <b>Yttre fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|--|-------------------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 118 299 058                   | 3 229 374                       | 669 614           | -9 032 632                     | -1 105 983                |
| Ökning av insatskapital                    | 1 778 775                     | 1 871 225                       |                   |                                |                           |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                               |                                 | 294 652           | -1 400 635                     | 1 105 983                 |
| Årets resultat                             |                               |                                 |                   |                                | -624 052                  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>120 077 833</b>            | <b>5 100 599</b>                | <b>964 266</b>    | <b>-10 433 267</b>             | <b>-624 052</b>           |

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

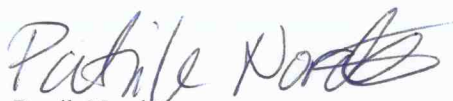
| <b>Långivare</b>      | <b>Räntesats<br/>%</b> | <b>Datum för<br/>ränteändring</b> | <b>Lånebelopp<br/>2014-12-31</b> | <b>Lånebelopp<br/>2013-12-31</b> |
|-----------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| SBAB                  | 4,28                   | 2015-05-28                        | 14 679 580                       | 14 760 974                       |
| SBAB                  | 3,15                   | 2018-01-12                        | 24 200 000                       | 24 200 000                       |
| Swedbank              | 2,44                   | 2015-04-27                        | 19 764 390                       | 19 764 390                       |
| Swedbank              | 2,2                    | 2017-03-24                        | 22 000 000                       | 27 000 000                       |
| Avgår kortfristig del |                        |                                   | -88 000                          | -81 000                          |
|                       |                        |                                   | <b>80 555 970</b>                | <b>85 644 364</b>                |




**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | 2014-12-31       | 2013-12-31     |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader         | 80 390           | 76 356         |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 699 448          | 676 790        |
| Beräknat arvode för revision    | 32 500           | 20 000         |
| El                              | 56 793           | 54 981         |
| Värme                           | 174 610          | 156 754        |
| Snöröjning                      | 53 799           |                |
| Övriga upplupna kostnader       | 1 911            |                |
|                                 | <b>1 099 451</b> | <b>984 881</b> |

Sundbyberg den 114 2015.


  
Patrik Norden

  
Stavros Mitsakis

  
Camilla Niklasson

  
Edvin Selimovic

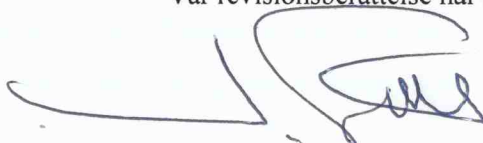
  
Nicklas Ahlstedt

  
Annelie Törnvall

Ruifang Chen



Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/4 2015. Den överlämnas från ständens utfermaningen.

  
Jörgen Göthehed  
Revisor  
BoRevision i Sverige AB

  
Ann-Marie Andersson  
Revisor