

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Skvadronen 20

769609-1383

Räkenskapsåret  
**2014-01-01 - 2014-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkningen	7-8
Upplýsningar till balansräkningen	9-10
Underskrifter	10
Kassaflödesanalys (oreviderad bilaga )	Bilaga 1

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skvadronen 20, 769609-1383 får härmed avge årsredovisning för 2014, föreningens förvaltning för tiden 2014-01-01 -- 2014-12-31.

### Verksamheten

#### **Styrelse och revisorer**

Styrelse	Befattning
Mattias Alhem	Ordförande
Julia Fryklund	Kassör
Magdalena Sjöstrand Öhrfelt	Sekreterare
Magdalena Larsson	Ledamot
Gitte Volk	Ledamot
Rickard Andersson	Ledamot

Suppleanter  
Inger Blom

Revisorer  
Thomas Anvelid Aukt.rev      EY

Valberedning  
Inger Blom                      Sammankallande

#### **Förvaltning**

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden samt ett antal arbetsmöten och en kontinuerlig dialog via mail.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2014. Inga motioner hade inkommit till stämman.

### **Under året har styrelsen gjort/låtit göra följande**

- Fortsatt hyrt ut källarlokalen i gårdshuset til Olas VVS.
- Föreningen har ombett den ekonomiska förvaltaren Cymko ombesörja uppsägning av hyresavtalet för källarlokalen i gårdshuset. Hyresgästen har inte betalat hyresavgiften sedan augusti 2014.
- Genomfört en gårdsdag på våren och en på hösten.
- Anordnat julmys och för detta ändamål köpt in julgran med tillbehör.
- Genomfört akutrensning av avlopp pga. stopp mellan våning 2 och 3 på södra sidan av gathuset. Kostnad ca 16 000 kr.
- Beställt lagning av takläcka på gårdssidan av gathusets tak.
- Beställt in ny ytterdörr till källarlokal i gårdshuset. Montering avvaktas. Två byggare ombads lämna offert och det mest fördelaktiga anbudet accepterades.
- Låtit FTT Service åtgärda ett antal fönsterproblem vilka efter bedömning ansågs hamna på föreningens ansvar.
- Installerat ny ytterport med automatisk öppning. Två entreprenörer ombads lämna offert varav den mest fördelaktiga valdes. Kostnaden landade på ca 80 000 kr.
- Föreningen har köpt en ny skrivare.
- Samlingse-post till alla boende som lämnat sin e-postadress har skapats, i syfte att enkelt kunna kommunicera med medlemmarna.
- Föreningen drabbades, ehuru lindrigt, av översvämningen i slutet av augusti. I samband med denna köptes en liten pump, en grovdammsugare samt ytterligare en avfuktare in.

### **Planer för 2015**

- Föreningen planerar att höja avgifterna med 3% den 2015-01-01.
- Under våren kommer avloppsstammarna rensas. I övrigt är inga större underhåll planerade.

### ***Medlemsinformation***

Övelåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

### Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 040	1 005	1 004	991
Resultat efter finansiella poster	-195	-43	-35	-50
Soliditet, %	72	69	68	70
Årsavgifter snitt/kvm (kr)	744	721	702	695
Värmekostnad/kvm (kr)	144	155	165	154
Lån/kvm (kr)	5 077	5 953	6 002	5 531
Nettoränta/kvm (kr)	220	240	235	241

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-654 277
årets resultat	-194 971
Totalt	-849 248
Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3% av taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll.	-51 246
<b>balanseras i ny räkning</b>	<b>-900 494</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	1 040 136	1 005 164
Övriga rörelseintäkter	2	12 530	5 431
<b>Summa rörelseintäkter m.m.</b>		<u>1 052 666</u>	<u>1 010 595</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-606 876	-512 734
Övriga externa kostnader	6	-114 827	-75 887
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-208 531	-118 710
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-930 234</u>	<u>-707 331</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>122 432</u>	<u>303 264</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		459	2 158
Räntekostnader och liknande resultatposter		-317 862	-348 503
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-317 403</u>	<u>-346 345</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-194 971</u>	<u>-43 081</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-194 971</u>	<u>-43 081</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>-194 971</u>	<u>-43 081</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	26 276 268	26 484 799
Summa materiella anläggningstillgångar		26 276 268	26 484 799
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		26 276 268	26 484 799
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		115 509	112 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 165	17 881
Summa kortfristiga fordringar		133 674	129 982
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		652 390	1 878 545
Summa kassa och bank		652 390	1 878 545
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		786 064	2 008 527
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		27 062 332	28 493 326

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>10</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		19 256 023	19 256 023
Upplåtelseavgifter		739 865	739 865
Yttre fond		387 156	335 910
Summa bundet eget kapital		<u>20 383 044</u>	<u>20 331 798</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-654 277	-559 950
Årets resultat		-194 971	-43 081
Summa fritt eget kapital		<u>-849 248</u>	<u>-603 031</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>19 533 796</u>	<u>19 728 767</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	<u>7 321 678</u>	<u>8 584 174</u>
Summa långfristiga skulder		<u>7 321 678</u>	<u>8 584 174</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		77 496	41 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>129 362</u>	<u>138 854</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>206 858</u>	<u>180 385</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>27 062 332</u>	<u>28 493 326</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	<u>9 500 000</u>	<u>9 500 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b><u>9 500 000</u></b>	<b><u>9 500 000</u></b>

### Ansvarsförbindelser

Summa ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------------	------	------

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar(K2).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar(K2), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med bokfört avskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Procent per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,0 %
-Markanläggning	5,0 %
Fastighetsförbättringar (tidigare års fastighetsförbättringar har sammanlagts med byggnadens bokförda värde).	

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Årsavgifter

#### Årsavgifter och Hyresintäkter

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Årsavgifter	1 002 336	971 064
Hyresintäkter lokaler moms fria	37 800	30 000
Hyresintäkter lägenheter	0	4 100
	<b>1 040 136</b>	<b>1 005 164</b>

### Not 2 Övriga intäkter och debiterade avgifter

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Förseningsavgifter intäkter	420	110
Överlåtelseavgifter	3 336	4 436
Pantsättningsavgift	440	885
Övriga rörelseintäkter	8 334	0
<b>Summa</b>	<b>12 530</b>	<b>5 431</b>



### Not 3 Fastighetsskötsel

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel extraarbeten	18 138	20 791
Städning	34 481	18 848
Gångbanerenhållning/snröjning	17 951	17 951
<b>Summa</b>	<b>70 570</b>	<b>57 590</b>

### Not 4 Reparation och underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Underhåll av dörrar/portar	98 297	0
Rep. Va, sanitet	15 000	8 339
Rep. El	7 192	0
Rep, Fönster	4 500	0
Övriga trädgårdskostnader	2 026	925
Underhåll övrigt	18 875	24 860
<b>Summa</b>	<b>145 890</b>	<b>34 124</b>

### Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Elkostnad	16 464	27 202
Värmekostnad	208 350	223 202
Vatten och avlopp	56 729	56 937
Soptömning	31 661	38 333
Fastig. försäkringspremie	14 358	13 756
Kabel TV	25 634	24 448
Bredband och internet avgift	324	442
Fastighetsskatt	36 896	36 700
<b>Summa</b>	<b>390 416</b>	<b>421 020</b>

### Not 6 Externa rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Förbrukningsinv & förbrukning	2 283	81
Förbrukningsmaterial	18 397	9 244
Frakt och transport	961	0
Telekommunikation	2 175	2 136
Förvaltningskostnader övrigt	11 439	10 097
Revisionsarvoden externa	10 400	10 000
Kostnad möten/stämma	146	2 682
Förvaltningskostnad	39 992	39 400
Konsultarvoden	25 000	0
Inkasso- / Påminnelseavg.	180	0
Bankkostnader	2 192	2 247
Tillsynsavgifter myndigheter	1 662	0
<b>Summa</b>	<b>114 827</b>	<b>75 887</b>

## Upplysningar till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	17 638 729	17 638 729
-Markanläggning	736 250	736 250
	<u>18 374 979</u>	<u>18 374 979</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-522 180	-403 470
-Årets avskrivning enligt plan	-171 718	-81 897
-Markanläggningar	-36 813	-36 813
	<u>-730 711</u>	<u>-522 180</u>
Mark	8 632 000	8 632 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>26 276 268</b>	<b>26 484 799</b>

Tidigare års fastighetsförbättringar har slagits samman med anskaffningsvärdet på byggnaden. Tidigare års avskrivningar har slagits samman.

### Not 8 Inteckningslån

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Stadshypotek	4,05	2017-01-30	3 900 010	3 926 674
Stadshypotek	4,53	2015-01-30	1 979 168	2 000 000
Stadshypotek	1,265	2015-09-30	1 442 500	2 657 500
			<u>7 321 678</u>	<u>8 584 174</u>

### Not 9 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	2014-12-31	2013-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	59 163	69 996
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	236 652	279 984
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	7 025 863	8 234 194
	<u>7 321 678</u>	<u>8 584 174</u>

## Not 10 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid Årets ingång	19 256 023	739 865	335 910	-559 950	-43 081
Disposition enl årsstämmobeslut	0	0	51 246	-94 327	43 081
Årets resultat					-194 971
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>19 256 023</b>	<b>739 865</b>	<b>387 156</b>	<b>-654 277</b>	<b>-194 971</b>

## Underskrifter

Ort och datum

Mattias Alhem  
Ordförande

Julia Fryklund  
Kassör

Magdalena Sjöstrand Öhrfelt  
Sekreterare

Magdalena Larsson  
Ledamot

Gitte Volk  
Ledamot

Rickard Andersson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2015

Ernst & Young AB

Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Resultat efter finansiella poster	-194 971
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	208 531
<b>Kassaflöde från resultaträkningen</b>	<b>13 560</b>
 <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3 692
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	26 473
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>36 341</b>
 <b>Investeringsverksamheten</b>	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>
 <b>Finansieringsverksamheten</b>	
Amortering av låneskulder	-1 262 496
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 262 496</b>
 <b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 226 155</b>
 Likvida medel vid årets början	1 878 545
 Likvida medel vid årets slut	652 390