

# ÅRSREDOVISNING

för

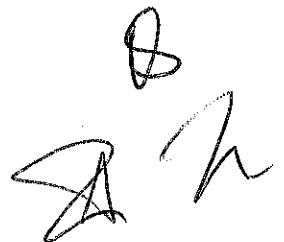
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAMMAKARGATAN 39**  
Org. nr. 769621-5156

ÅR 2014

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2014-01-01 - 2014-12-31.**

## Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

### Verksamheten

---

#### Allmänt om verksamheten

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2010-05-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-01-13 och nuvarande stadgar registrerades 2010-05-24 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Lindbacken 11 i Stockholm kommun.

#### Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 18 juni 2014

*Ordinarie:*

Markus Steinby	Ordförande
Jacob Engwall	Ledamot
David Strömberg	Ledamot

*Suppleanter:*

Krister Lindgren

#### Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 18 juni 2014

*Ordinarie:*

Jacob Engwall	Ordförande
David Strömberg	Ledamot
Alastair McAlpine	Ledamot

*Suppleanter:*

Krister Lindgren

**Firmatecknare:**

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

**Revisorer**

*Ordinarie:*

Martin Ros	Intern revisor
------------	----------------

*Suppleant:*

**Valberedning**

Monica Elgmark

Karolina Ros

Mark Söderqvist



**Bostadsrättsföreningen Kammakargatan 39**  
**769621-5156**

Ordinarie föreningsstämman hölls den 18 juni 2014.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 7 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

**Fastigheten**

Fastighetsbeteckning: Lindbacken 11 i Stockholm kommun.

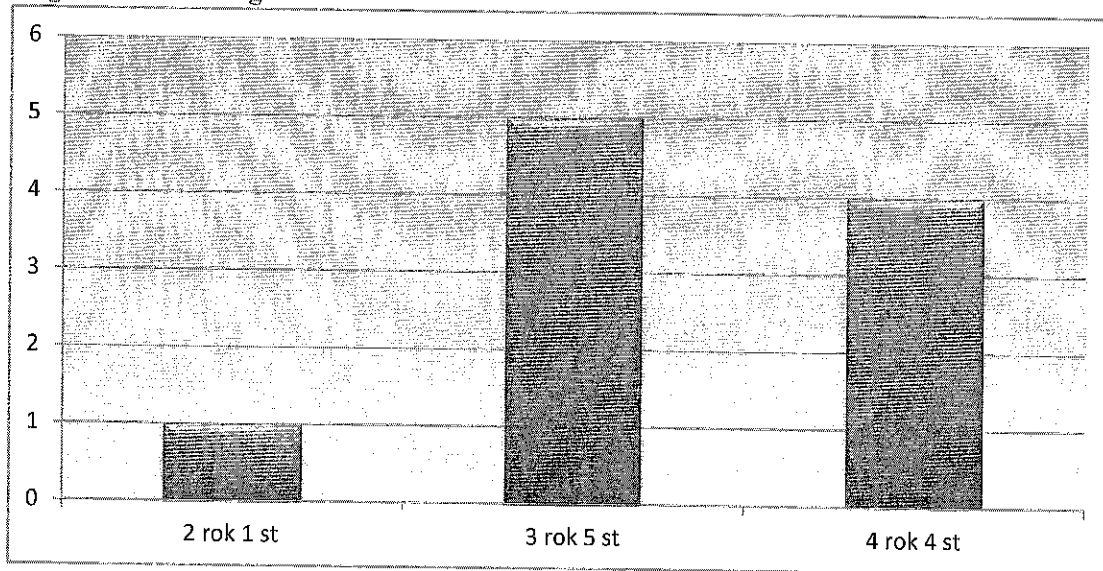
Nybyggnadsår och värdeår är 2011

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	38 600 000	38 600 000
Varav byggnader:	23 600 000	23 600 000
Varav mark:	15 000 000	15 000 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med fem våningar med totalt tio lägenheter. Total boyta är 1104 kvm.

**Lägenhetsfördelning**



**Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

18  
[Handwritten signature]

**Bostadsrättsföreningen Kammakargatan 39**  
**769621-5156**

**Avtal med leverantörer**

Fastighetsskötsel	NKG Fastighetsservice AB
Städning	SHH & Olsson Städ & Konsult AB
Hissavtal	Inspecta Sweden AB
Bredband	Ownit AB
El	Fortum Markets AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Trafikkontoret & Liselotte Löf Miljö AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

**Föreningens ekonomi**

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (K2/K3-regelverken). De nya reglerna enligt K2 innebär bland annat att bostadsrättsföreningar fortsättningsvis ska göra avskrivningar på byggnader enligt en bestämd schablon/procentsats.

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och förändring av likvida medel. De nya avskrivningskostnaderna medför att årets resultat är betydligt sämre och de motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad (se förklaring nedan). I nedanstående beräkning av resultatet har därför avskrivningskostnader bytts ut mot slitagekostnader.

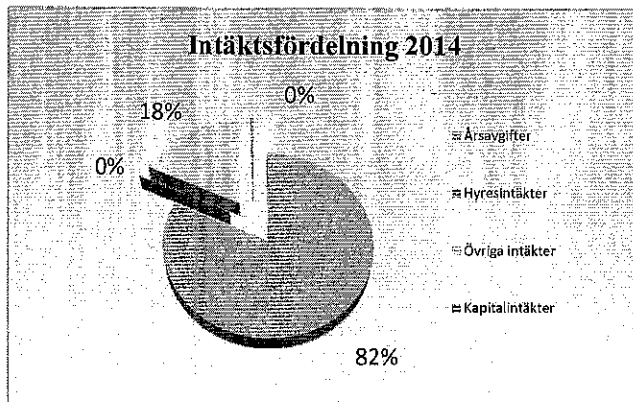
Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

*Driftkostnader* - kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvodet.

*Kapitalkostnader* - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

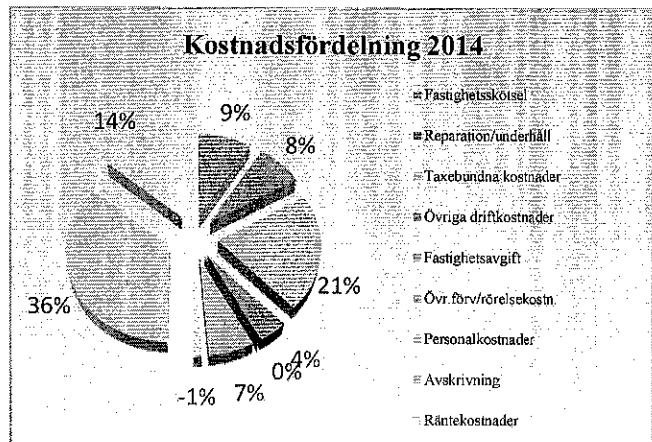
*Slitagekostnader* - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

<b>Utfall</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Intäkter	692 781	650 315
Driftkostnader	-479 257	-431 473
Kapitalkostnader	-180 535	-186 381
Slitagekostnader	-33 120	-33 120
	<b>-131</b>	<b>-659</b>



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	567
Hysesintäkter	0
Övriga intäkter	122
Kapitalintäkter	4
<b>Summa</b>	<b>693</b>

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	89
Reparation/underhåll	79
Taxebundna kostnader	213
Övriga driftkostnader	43
Fastighetsavgift	0
Övr. förv/rörelsekostn.	68
Personalkostnader	-13
Avskrivning	364
Räntekostnader	141
<b>Summa</b>	<b>984</b>



#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har förekommit under året och då fastigheten är nyligen renoverad har inga större underhållsarbeten utförts.

## **Medlemsinformation**

Under året har 0 (f.å 2) bostadsrätter överlåtit. Antal medlemmar per den 31 december 2014 uppgick till 17 (f.å 17).

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

## **Flerårsöversikt**

<b>Nyckeltal</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning, tkr	689	650	679
Resultat efter fin. poster, tkr	-291	45	-3
Balansomslutning, tkr	77 230	77 556	77 592
Soliditet, %	94%	94%	94%
Kassalikviditet, %	158%	145%	127%
Snittränta, %	3,50%	3,75%	3,95%
Årsavgift, kr/kvm boyta	513	506	486
Lån, kr/kvm boyta	3 478	3 514	3 551
Ränta, kr/kvm boyta	123	133	141
Värme, kr/kvm	85	97	97
El, kr/kvm	78	87	87
Vatten, kr/kvm	15	15	17

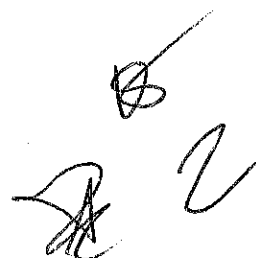
**Bostadsrättsföreningen Kammakargatan 39**  
**769621-5156**

## **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

balanserad vinst	29 445
årets förlust	-291 211
	<hr/>
	-261 766
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	33 120
i ny räkning överföres	-294 886
	<hr/>
	-261 766

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

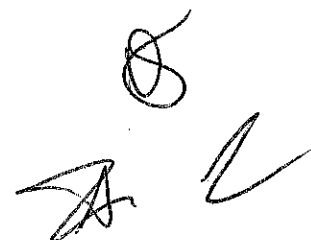


## RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter mm</b>			
Årsavgifter och hyror	1	566 847	558 472
Övriga rörelseintäkter	2	122 397	91 796
<b>Summa rörelseintäkter mm</b>		<b>689 244</b>	<b>650 268</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-88 874	-79 083
Reparationer	4	-79 029	-7 245
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-213 378	-235 727
Övriga driftkostnader	6	-43 126	-35 830
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-67 992	-60 446
Personalkostnader	8	13 142	-13 142
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-364 200	-27 200
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-843 457</b>	<b>-458 673</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-154 213</b>	<b>191 595</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		3 537	47
Räntekostnader		-140 535	-146 381
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-291 211</b>	<b>45 261</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-291 211</b>	<b>45 261</b>



<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	77 174 000	77 533 000
Maskiner, inventarier och installationer	10	5 200	10 400
		77 179 200	77 543 400
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>77 179 200</b>	<b>77 543 400</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar		21 563	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	28 793	12 777
		50 356	12 777
Kassa och bank		0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>50 356</b>	<b>12 777</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>77 229 556</b>	<b>77 556 177</b>



<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		72 990 000	72 990 000
Fond för yttre underhåll		66 240	33 120
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>73 056 240</b>	<b>73 023 120</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		29 445	17 304
Årets resultat		-291 211	45 261
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-261 766</b>	<b>62 565</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>72 794 474</b>	<b>73 085 685</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit (limit 700 tkr)		435 020	448 824
Skulder till kreditinstitut	13	3 800 000	3 840 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 235 020</b>	<b>4 288 824</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		40 000	40 000
Leverantörsskulder		81 603	49 202
Övriga kortfristiga skulder		89	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	78 371	92 467
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>200 063</b>	<b>181 669</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>77 229 556</b>	<b>77 556 177</b>

**Ställda säkerheter**

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar 6 600 000 6 600 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

---

#### Redovisningsprinciper

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

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

#### Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	1,0%	0,06%
Inventarier	20%	20%

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

#### Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyror</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Årsavgifter bostäder	566 847	558 472
		<b>566 847</b>	<b>558 472</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Vatten	23 730	18 000
	El	55 002	46 800
	Tv-avgift	24 000	24 000
	Överlåtelse- & pantavgifter	2 003	2 888
	Övriga intäkter	17 662	108
		<b>122 397</b>	<b>91 796</b>
<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Fastighetsskötsel	27 988	27 368
	Städ	48 526	44 918
	Hisservice	3 246	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	0	4 600
	Förbrukningsmaterial	9 114	2 197
		<b>88 874</b>	<b>79 083</b>
<b>Not 4</b>	<b>Reparationskostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Reparation byggnader	16 751	969
	Reparation hiss	4 476	0
	Reparation installationer	57 802	6 276
		<b>79 029</b>	<b>7 245</b>
<b>Not 5</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	El	86 207	95 563
	Fjärrvärme	93 483	107 267
	Vatten	16 954	16 731
	Sophämtning	16 734	16 166
		<b>213 378</b>	<b>235 727</b>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Fastighetsförsäkringar	17 675	10 386
	Tv/Bredband	25 451	25 444
		<b>43 126</b>	<b>35 830</b>

**Bostadsrättsföreningen Kammakargatan 39**  
**769621-5156**

Not 7	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2014	2013
	Förbrukningsinventarier	2 261	739
	Revisionsarvode	0	12 200
	Arvode ekonomisk förvaltning	20 876	20 376
	Advokatkostnader	22 500	0
	Övriga externa tjänster	19 011	23 700
	Övriga omkostnader	3 344	3 431
		<b>67 992</b>	<b>60 446</b>
Not 8	Anställda och personalkostnader	2014	2013
	<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>		
	Arvoden till styrelsen	-10 000	10 000
	Arbetsgivaravgifter	-3 142	3 142
		<b>-13 142</b>	<b>13 142</b>
	Medeltal anställda		
	Män	0	0
	Kvinnor	0	0
Not 9	Byggnader och mark	2014	2013
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	35 900 000	35 900 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 900 000	35 900 000
	<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
	Ingående avskrivningar	-57 000	-35 000
	Årets avskrivningar	-359 000	-22 000
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-416 000	-57 000
	<b>Mark</b>		
	Ingående markvärde	41 690 000	41 690 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 690 000	41 690 000
	Utgående planenligt restvärde	77 174 000	77 533 000
	Taxeringsvärden byggnader	23 600 000	23 600 000
	Taxeringsvärden mark	15 000 000	15 000 000
		<b>38 600 000</b>	<b>38 600 000</b>

**Bostadsrättsföreningen Kammakargatan 39**  
**769621-5156**

<b>Not 10 Maskiner, inventarier och installationer</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	26 000	26 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 000	26 000
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-15 600	-10 400
Årets avskrivningar enligt plan	-5 200	-5 200
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-20 800	-15 600
Utgående planenligt restvärde	5 200	10 400

<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Tv/Bredband	6 365	6 362
Försäkring	15 946	0
Förvaltningsarvode	5 313	5 219
Vatten	1 169	1 196
	<b>28 793</b>	<b>12 777</b>

**Not 12 Förändring av eget kapital**

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	72 990 000	0	72 990 000
Fond för yttre underhåll	33 120	33 120 *	66 240
Balanserat resultat	17 304	12 141	29 445
Resultat föregående år	45 261	-45 261	0
Årets resultat	0	-291 211	-291 211

\* Avsättning enligt stämmobeslut

33 120
<b>33 120</b>

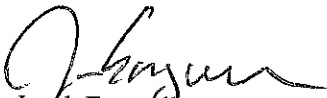
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Bank</b>	<b>%-sats</b>	<b>Villkorsändring</b>
SEB	4,27%	2015-12-28
		920 000
SEB	2,75%	2016-12-28
		920 000
SEB	2,52%	2015-12-28
		1 000 000
SEB	1,43%	2017-12-28
		1 000 000
Nästa års amortering		-40 000
		-40 000
		<b>3 800 000</b>
		<b>3 840 000</b>

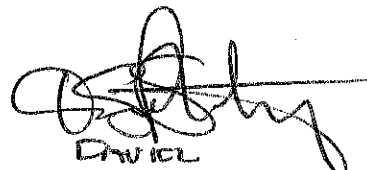
Årets amortering uppgår till 40 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 40 tkr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 3 640 tkr.


Bostadsrättsföreningen Kammakargatan 39  
769621-5156

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014	2013
Förskott avgifter & hyror	52 306	43 367
Räntekostnader	578	662
Styrelsearvode	0	10 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	0	3 142
Revisionsarvode	0	12 500
Fjärrvärme	16 300	13 060
El	9 187	9 736
	78 371	92 467


Stockholm den 10/5-2015

  
Jacob Engwall  
Ordförande

  
DAVID  
David Strömberg  
Ledamot

  
Alastair McAlpine  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/5-2015

  
Martin Ros  
Intern revisor