

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Syrsan 4, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31, föreningens 69:e verksamhetsår.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-08-24.

#### Fastighet

Föreningens egendom omfattar fastigheten Syrsan 4 i Eskilstuna kommun med adresser Carlavägen 1, Sveavägen 10 och Lundbladsvägen 13. Husen färdigställdes år 1945 och innehåller 60 bostäder om 3 034 m<sup>2</sup> samt 2 lokaler om 71 m<sup>2</sup> med hyresrätt och 46 st bilparkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

42 st	1 rum och kök
18 st	2 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningen har en 15 årig underhållsplan som är upprättad 2006 och som revideras löpande. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

#### Väsentliga händelser under året

Under året har wc-n i källargången på Carlavägen renoverats. Stadgeenlig årlig besiktning har utförts.

#### Underhåll och investeringar under senare år

Bredbandsanslutning till kommunens stadsnät	2005
Modernisering tvättstugor	2006
Stampspolning avloppssystem	2007
Målningsarbeten Carlav.	2008
Målningsarbeten Lundbladsv. och Sveav.	2009
Avstängningsventiler värme	2011
Nya balkonger	2013
Renovering wc källare Carlav.	2014

#### Ägandeförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 67 medlemmar. Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Brf Syrsan 4  
718000-3399

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 april 2014. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

### **Styrelse**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Carina Kärrman	ordförande
Renas Mostafa	
Marko Männikkö	
Tobias Hedkvist	
Mathilda Brodin	

Suppleanter har varit:

Jenny Jonsson  
Andreas Mellqvist

Styrelsen har hållit 4 sammanträden under året.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Carina Kärrman, Renas Mostafa och Mathilda Brodin samt suppleanten Jenny Jonsson.

### **Valberedning**

Valberedning har varit styrelsen.

### **Revisor**

Revisor har varit Susanne Lander med Kim Luukkonen som suppleant, valda av föreningen samt KPMG AB.

### **Fastighetsskötsel och anställda**

Föreningen har inga anställda. Fastighetsskötseln utförs av ProFast AB.  
Teknisk förvaltning utförs av Fastighetsförvaltaren AB.  
Ekonomisk förvaltning sköts av HSB Södermanland.

### **Årsavgifter och hyror**

Årsavgifterna för år 2014 uppgick till i genomsnitt 706 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta

Fr.o.m. 1 januari 2013 höjdes årsavgiften med 580 respektive 680 kr per bostadsrätt för byggnationen av balkongerna.

Hyrorerna för p-platserna höjdes senast den 1/1 2011 till 65 kr resp. 100 kr (el-platser).

### **Förväntad framtida utveckling**

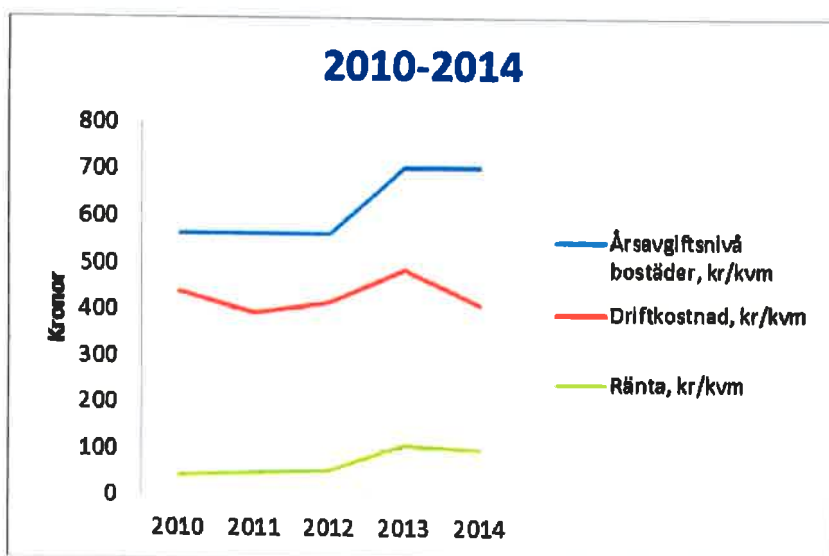
Budgeten för 2015 visar på ett resultatutfall på 157 500 kr, inklusive fondering till yttre fonden.



## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Årsavgifter bostäder	2 142 492	2 142 492	1 708 092	1 708 092	1 708 092
Årets resultat	287 382	164 781	51 067	44 487	19 673
Balansomslutning	10 991 077	10 996 927	12 449 753	3 918 871	4 148 200
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	706	706	563	563	563
Driftkostnad, kr/kvm	412	487	419	395	441
Ränta, kr/kvm	100	109	55	49	44
Lån, kr/kvm	3 285	3 386	3 486	1 131	1 182
Fond för yttre underhåll	359 968	279 116	219 116	236 616	118 529



## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Ansamlad förlust	-77 683
Årets resultat	287 382
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<u>209 699</u>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-32 668
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	100 000
Summa förändring yttre underhållsfond	<u>67 332</u>
Resultat att balansera i ny räkning	<u>142 367</u>
	209 699

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2014-12-31	359 968
Förändring underhåll	<u>67 332</u>
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	<u>427 300</u>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



HSB - där möjligheterna bor

## Brf Syrsan 4 i Eskilstuna

Orgnr 718000-3399

### RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 198 376	2 193 506
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 198 376</b>	<b>2 193 506</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 147 836	-1 381 905
Övriga externa kostnader	3	-91 210	-85 954
Underhåll enligt plan	4	-32 668	-19 148
Personalkostnader	5	-10 337	-9 346
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-325 342	-206 458
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 607 392</b>	<b>-1 702 811</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>590 984</b>	<b>490 694</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		652	5 420
Räntekostnader och liknande resultatposter		-304 254	-331 334
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-303 602</b>	<b>-325 914</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>287 382</b>	<b>164 781</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>287 382</b>	<b>164 781</b>



HSB - där möjligheterna bör

Brf Syrsan 4 i Eskilstuna

Orgnr 718000-3399

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	10 160 782	10 486 124
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>10 160 782</b>	<b>10 486 124</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 160 782</b>	<b>10 486 124</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	200
Övriga fordringar		392	272
Aktuell skattefordran		14 303	14 259
Avräkningskonto HSB Södermanland		770 595	472 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	33 129	11 230
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>818 419</b>	<b>498 957</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	11 876	11 846
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>11 876</b>	<b>11 846</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>830 295</b>	<b>510 803</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 991 077</b>	<b>10 996 927</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 239	55 239
Fond för yttre underhåll		359 968	279 116
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>415 207</b>	<b>334 355</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-77 683	-161 612
Årets resultat		287 382	164 781
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>209 699</b>	<b>3 169</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>624 906</b>	<b>337 524</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	9 968 027	10 272 559
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 968 027</b>	<b>10 272 559</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		75 379	172 528
Övriga skulder	11	27 778	30 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	294 988	183 610
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>398 145</b>	<b>386 844</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 991 077</b>	<b>10 996 927</b>

**Ställda panter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Uttagna fastighetsinteckningar	10 611 000	10 611 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 611 000</b>	<b>10 611 000</b>

**Ansvarsförbindelser**

Inga Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 51 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 3,1 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 1 189 683 kr.

### NOTER

1 Nettoomsättning	2014	2013
Årsavgifter	2 142 492	2 142 492
Hyrer	57 420	57 360
Hyresbortfall	-1 537	-6 281
Övriga intäkter	1	-65
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 198 376</b>	<b>2 193 506</b>





2 Driftskostnader	2014	2013
Reparation, förbrukningsmaterial mm	0	875
Löpande underhåll	28 158	72 641
El-avgifter	49 740	60 125
Uppvärmningsavgifter	378 429	391 943
Vatten och avlopp	102 651	121 985
Sophämtning	109 353	118 152
Försäkringar	31 552	29 515
Kabel-tv /Bredband	45 594	44 920
Fastighetsskötsel	291 964	325 953
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	63 500	63 500
Förvaltningskostnader	45 574	152 296
Övriga kostnader	1 321	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 147 836</b>	<b>1 381 905</b>
3 Övriga externa kostnader	2014	2013
Kreditupplysning	1 215	1 080
Revisionsarvoden externt	9 250	8 750
Administrativ förvaltning enligt avtal	76 420	73 032
Administrativ förvaltning extrabest	791	354
Övriga förvaltningskostnader	2 355	1 540
Årsstämma	1 179	1 199
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>91 210</b>	<b>85 954</b>
4 Underhåll enligt plan	2014	2013
Underhåll enligt plan	32 668	19 148
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>32 668</b>	<b>19 148</b>
5 Personalkostnader	2014	2013
Arvode styrelse	7 300	7 600
Arvode föreningsvald revisor	500	500
Sociala avgifter	2 087	1 246
Övriga personalkostnader	450	0
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>10 337</b>	<b>9 346</b>



HSB - där möjligheterna bor

## Brf Syrsan 4 i Eskilstuna

Orgnr 718000-3399

### 6 Byggnader och mark

2014-12-31 2013-12-31

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år  
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2064

1945

#### Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

13 186 111 4 786 671

Ingående anskaffningsvärde mark

131 000 131 000

Ingående anskaffningsvärde markanläggning

272 500 272 500

Årets investering byggnader

0 8 399 440

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**

**13 589 611 13 589 611**

#### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar

-3 103 487 -2 897 029

Årets avskrivningar

-325 342 -206 458

**Utgående ackumulerad avskrivning**

**-3 428 829 -3 103 487**

#### Utgående redovisat värde

**10 160 782 10 486 124**

#### Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder

14 800 000 14 800 000

Taxeringsvärde byggnad - lokaler

110 000 110 000

Taxeringsvärder mark - bostäder

6 000 000 6 000 000

**Fastighetens taxeringsvärde uppgår till:**

**20 910 000 20 910 000**

Fastighetsbeteckning

Syrsan 4

### 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

2014-12-31 2013-12-31

Ingående anskaffningsvärde

126 522 126 522

**Utgående anskaffningsvärde**

**126 522 126 522**

Ingående avskrivningar enligt plan

-126 522 -126 522

**Utgående avskrivning enligt plan**

**-126 522 -126 522**

**Utgående redovisat värde**

**0**

**0**



<b>7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader	33 129	11 230
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>33 129</b>	<b>11 230</b>

<b>8 Kassa och bank</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
-------------------------	-------------------	-------------------

<b>Summa kassa och bank</b>	<b>11 876</b>	<b>11 846</b>
-----------------------------	---------------	---------------

<b>9 Förändring i eget kapital</b>
------------------------------------

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 239	0	279 116	-161 612	164 781	337 524
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				164 781	-164 781	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			100 000	-100 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-19 148	19 148		0
Årets resultat					287 382	287 382
Belopp vid årets utgång	55 239	0	359 968	-77 683	287 382	624 906

<b>10 Övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
--	-------------------	-------------------

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Swedbank hyp AB	1,69	2015-02-28	16 532	475 382	491 914
Swedbank hyp AB	1,82	2015-01-28	18 248	515 466	533 714
Sparbanken Rekarne AB	3,63	2017-03-01	50 000	777 321	827 321
Swedbank hyp AB	3,37	2015-10-26	48 752	560 608	609 360
Sparbanken Rekarne AB	1,91	2015-03-02	25 000	631 250	656 250
Sparbanken Rekarne AB	3,08	2017-12-01	146 000	7 008 000	7 154 000
			<b>304 532</b>	<b>9 968 027</b>	<b>10 272 559</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**

304 532  
**9 663 495**

Finns SWAP-avtal knutna till föreningen

Nej

Genomsnittsränta vid årets utgång

2,58

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 218 128

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

8 445 367

11 Övriga skulder		
	2014-12-31	2013-12-31
Personalens källskatt	2 190	2 490
Avräkning soc avg	2 087	2 037
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>4 277</b>	<b>4 527</b>
<b>Specifikation av förändring i fond för Inre underhåll</b>		
Belopp vid årets ingång	26 180	29 669
Uttag under året	-2 679	-3 490
<b>Utgående värde</b>	<b>23 501</b>	<b>26 180</b>
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>27 778</b>	<b>30 706</b>
12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner och arvoden	1 000	500
Förutbetalda hyror och avgifter	159 677	136 453
Upplupna räntekostnader	42 993	46 657
Övr upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91 318	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>294 988</b>	<b>183 610</b>

Eskilstuna den 29/5-2015

  
Carina Kärrman

  
Tobias Hedkvist

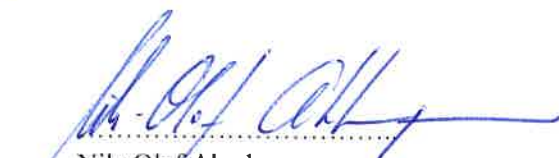
  
Renas Mostafa

  
Mathilda Brodin

  
Marko Männikkö

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/5 2015

  
Susanne Lander  
Av föreningen vald revisor

  
Nils-Olof Abrahamsson  
KPMG AB  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Syrsan 4, org. nr 718000-3399

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Syrsan 4 för år 2014.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Syrsan 4s finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Syrsan 4 för år 2014.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Eskilstuna 2015-05-29

KPMG AB

Nils-Olof Abrahamsson  
Auktoriserad revisor

Susanne Lander  
Föreningsvald revisor

## Fördelning av kostnader 2014

