



*bostadsrättsföreningen*  
**ALNMÅTTET**

**Årsredovisning**  
**för**  
**Räkenskapsåret 2014**

# Årsredovisning

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
1 januari till 31 december 2014.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2001-03-12. Föreningens stadgar reviderades under 2004 och antogs vid den ordinarie föreningsstämman 2004-05-27 samt vid en extra föreningsstämma 2004-12-07. De nya stadgarna har i vederbörlig ordning registrerats hos Bolagsverket och gäller från 2005-03-15.

### Fakta om vårt hus

September 2001 köpte Bostadsrättsföreningen Alnmåttet flerbostadshuset på fastigheten Alnmåttet 1 av AB Svenska Bostäder. Fastigheten upplåts av Stockholms Stad med tomträtt. Huset är fullvärdesförsäkrat och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Huset uppvärms genom fjärrvärme. För ytterligare fakta om huset hänvisar styrelsen till det särskilda faktablad som finns tillgängligt på föreningens hemsida [www.alnmattet.se](http://www.alnmattet.se).

### Byggnadsår och ytor

Huset uppfördes 1967-1968 och det består av ett flerbostadshus i sex våningar samt ett garage, beläget under markplanet, med plats för 127 bilar och 4 motorcyklar. Bostadsytan utgör 14176 kvm, den uthyrbarsbara lokalytan 391 kvm och den gemensamma föreningslokalen 65 kvm.

### Lägenheter och lokaler

Huset har 168 bostadslägenheter. 2014-12-31 upplåts 147 lägenheter med bostadsrätt och 21 med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter är nu enligt nedan:

Storlek	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
Antal	17	22	57	56	0	16

I huset finns även en gemensamhetslokal.

### Husets tekniska status

Husets tekniska status är god. Den av styrelsen tidigare fastställda underhållsplanen har reviderats med avseende på tidpunkten för renovering av husets fasader. Anledningen är att skicket på fasaderna visat sig vara sämre än vad tidigare besiktningar givit vid handen. Renovering husets fasader kommer därför att göras samtidigt med renoveringen av balkongerna. Arbetena kommer att påbörjas under våren 2015 och pågå fram till hösten 2016.

### Förvaltning

- Styrelsen har sedan 2011-01-01 avtal med ISS Facility Services AB gällande ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning.
- Tidigare avtal med Boax Service gällande teknisk förvaltning har sagts upp per 2014-12-31 varefter den tekniska förvaltningen utförs i egen regi genom några engagerade medlemmar och föreningens utvalda entreprenörer.

### **Bredband och Kabel-TV**

- Föreningen har avtal med Bredband2 gällande uppkoppling till Internet (100/100 Mbit/s) för samtliga lägenheter.
- Föreningen har avtal med Com Hem AB gällande tillgång till kabel-TV.

### **Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-05-21 bestått av:**

#### *Ordinarie ledamöter:*

Eric Tedesjö, Ordförande  
Bo Lindblad, Sekreterare  
Henrik Garphult, Ekonomiansvarig  
Lars Blomgren  
Fredrik Malmberg Andersson

#### *Suppleanter:*

Jeanette Herrlin  
Ingemar Löfgren  
Lena Malmberg

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för alla utom för Eric Tedesjö och Henrik Garphult.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

### **Revisorer**

#### *Ordinarie revisorer:*

Ralf Toresson, Toresson Revision AB (extern revisor)  
Per Holmblad (intern revisor)

#### *Personliga suppleanter:*

Carina Toresson, Toresson Revision AB (för Ralf Toresson)  
Britt Santoft (för Per Holmblad)

### **Valberedning**

Soma Catomeris (sammankallande)  
Anders Birgersson

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-21. Information om denna stämma och tidigare ordinarie och extra stämmor kan erhållas efter kontakt med styrelsen.

### **Medlemsinformation**

#### *Lägenhetsöverlåtelser*

Under perioden har 13 överlåtelser ägt rum.

#### *Andrahandsuthyrningar*

Under perioden har inte någon ansökan om andrahandsuthyrning inkommit till styrelsen. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsuthyrning och styrelsens policy är att följa Hyresnämndens praxis.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

- Föreningen har under perioden mars 2014 till januari 2015 genomfört ett komplett fönsterbyte i huset vilket genomförts av Mockfjärds Entreprenad AB.
- Ny sk LED-armatur har monterats på gårdens lyktstolpar. Den nya belysningen ger betydligt bättre ljus än tidigare samtidigt som den är mycket energibesparande och medför reducerade kostnader för fortlöpande underhåll.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- En upphandling har gjorts för att renovera husets fasader och balkonger. Arbetena startar under mars 2015. Ekonomiskt sett är detta det största projektet i föreningens historia. När renoveringen är avslutad preliminärt i augusti 2016 kommer huset att vara i utvändigt nyskick.
- En upphandling av spolning av husets avloppsstammar har gjorts och styrelsen har valt Avloppsteknik AB för uppdraget. I avtalet med Avloppsteknik AB ingår även en fortlöpande kontroll av statusen på husets avloppsstammar. I samband med att stamspolningen utförs genomförs även en besiktning av alla lägenheters vvs-anläggningar.

### Föreningens ekonomi

- Årsavgifterna sänktes med 10 % från 2014-07-01.
- Som framgår av nedan angivna resultatdisposition har föreningen en relativt stor ansamlad förlust. Det förtjänar dock att påpekas att förlusten med åren uppkommit genom att styrelsen sedan föreningen bildades haft ett mycket omfattande program för det periodiska underhållet. Detta har inte finansierats genom nya lån utan genom intäkter från ombildning av lokaler och hyresrätter till nya bostadsrätter. I många fall har dessutom stora kostnader direktavskrivits.
- Under 2014 har föreningen finansierat fönsterbytet med eget kapital vilket inneburit att föreningens eget kapital vid årsskiftet blev helt förbrukat.
- För att finansiera fasad- och balkongrenoveringen räknar styrelsen med att behöva låna ca 10 miljoner kronor under 2015 och lika mycket under 2016. Styrelsens bedömning är att dessa lån inte behöver leda till höjning av årsavgifterna.

### Övrig information

- Under året har två städdagar anordnats, en under våren och en under hösten.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-10 189 565 kr
årets resultat	-503 703 kr
	<b>-10 693 268 kr</b>

behandlas så att

ianspråktagande av yttre reparationsfond	0 kr
att i ny räkning överförs	-10 693 268 kr
	<b>-10 693 268 kr</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	<b>2</b>		
Nettoomsättning		9 422 293	9 551 608
Övriga rörelseintäkter		48 789	88 316
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 471 082</b>	<b>9 639 924</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-6 838 556	-6 797 001
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-323 402	-350 864
Personalkostnader	6	-383 183	-315 478
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 629 746	-1 621 009
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 174 888</b>	<b>-9 084 352</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-703 806</b>	<b>555 572</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		200 235	237 308
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133	-839
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>200 102</b>	<b>236 469</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-503 704</b>	<b>792 041</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-503 704</b>	<b>792 041</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-503 704</b>	<b>792 041</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	7	200 756 168	203 360 031
Markanläggningar	8	153 146	179 029
Pågående fönsterbyte, se förvaltningsberättelsen		18 191 688	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>219 101 002</b>	<b>203 539 060</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		5 000	5 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>219 106 002</b>	<b>203 544 060</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		5 000	232
Övriga fordringar	9	1 345 790	2 008 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	1 414 748	557 468
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 765 538</b>	<b>2 566 398</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 639	14 439 455
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 768 177</b>	<b>17 005 853</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>221 874 179</b>	<b>220 549 913</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>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		188 248 587	188 248 587
Upplåtelseavgifter		39 437 385	39 437 385
Yttre reparationsfond		2 038 478	1 536 897
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>229 724 450</b>	<b>229 222 869</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 189 565	-10 480 025
Årets resultat		-503 703	792 041
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 693 268</b>	<b>-9 687 984</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>219 031 182</b>	<b>219 534 885</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 955 587	172 082
Skatteskulder		0	24 024
Övriga skulder	12	139 824	43 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	747 586	775 311
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 842 997</b>	<b>1 015 028</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>221 874 179</b>	<b>220 549 913</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		61 400 000	61 400 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>61 400 000</b>	<b>61 400 000</b>
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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.

#### Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1968.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-200 år
Markanläggningar	10 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)  
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)  
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)  
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)  
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.



## Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter bostäder	1 786 476	1 717 660
Hysesintäkter lokaler	374 900	388 312
Hysesintäkter garage och p-platser	1 711 963	1 605 433
Hysesintäkter övriga	179 531	93 150
Årsavgifter bostäder	5 251 517	5 632 797
Fastighetsskatt	114 256	114 256
Övriga ersättningar och intäkter	10 458	59 925
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	41 981	28 391
	<b>9 471 082</b>	<b>9 639 924</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	791 958	483 369
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	393 632	387 379
	<b>1 185 590</b>	<b>870 748</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	461 256	414 656
Besiktning / Serviceavtal	77 836	340 924
Yttre skötsel / Snöröjning	161 416	176 041
Fastighetsel	291 903	301 504
Uppvärmning	1 762 466	1 790 793
Vatten	342 922	292 430
Sophämtning	203 425	207 412
Fastighetsförsäkring	223 012	215 725
Självrisk/reparation försäkringsskador	10 036	22 250
Avgälder, arrenden och avgifter	1 570 100	1 570 100
Kabel-TV / Internet	199 106	196 478
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	338 256	366 453
Bevakning	11 231	20 014
Övriga driftkostnader	0	11 473
	<b>5 652 965</b>	<b>5 926 253</b>

## Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	72 464	106 034
Revisionsarvode	23 365	23 166
Förvaltningsarvode	154 860	150 572
Övriga externa tjänster/kostnader	39 801	64 972
Övriga förbrukningsinventarier/material	32 913	6 119
	<b>323 403</b>	<b>350 863</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2014	2013
Styrelsearvode	186 050	168 869
Löner övriga	114 760	76 644
Sociala avgifter	82 373	69 965
	<b>383 183</b>	<b>315 478</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	218 886 487	218 886 487
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>218 886 487</b>	<b>218 886 487</b>
Ingående avskrivningar	-15 526 457	-13 931 331
Årets avskrivningar	-2 603 863	-1 595 126
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 130 320</b>	<b>-15 526 457</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>200 756 167</b>	<b>203 360 030</b>
Taxeringsvärden byggnader	143 600 000	143 600 000
Taxeringsvärden mark	168 780 000	168 780 000
	<b>312 380 000</b>	<b>312 380 000</b>
Bokfört värde byggnader	200 756 167	203 360 030
	<b>200 756 167</b>	<b>203 360 030</b>

**Not 8 Markanläggningar**

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	258 835	258 835
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>258 835</b>	<b>258 835</b>
Ingående avskrivningar	-79 806	-53 923
Årets avskrivningar	-25 883	-25 883
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-105 689</b>	<b>-79 806</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>153 146</b>	<b>179 029</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	1 331	261
Skattefordringar	1 039	8 956
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 343 420	1 999 481
	<b>1 345 790</b>	<b>2 008 698</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	75 097	72 819
Förutbetald vattenavgift	22 634	24 832
Förutbetald kabel-TV	48 004	48 054
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 269 013	411 763
	<b>1 414 748</b>	<b>557 468</b>

### Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	188 248 587	39 437 385	1 536 897	-10 480 026	792 041
Disposition av föregående års resultat:			501 581	290 460	-792 041
Årets resultat					-503 704
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>188 248 587</b>	<b>39 437 385</b>	<b>2 038 478</b>	<b>-10 189 566</b>	<b>-503 704</b>

Reservering till yttre reparationsfonden har skett med 888 960 kronor och ianspråktagande har skett med 387 379 kronor enligt stämmobeslut.

### Not 12 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Mervärdesskatt	107 283	15 190
Källskatter	16 299	15 278
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	16 244	13 143
	<b>139 826</b>	<b>43 611</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	500 258	545 161
Upplupna uppvärmningskostnader	108 134	114 472
Upplupna elavgifter	30 144	28 586
Upplupna renhållningsavgifter	9 326	7 878
Upplupna reparationer och underhåll	36 466	18 968
Beräknat arvode för revision	22 000	22 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 258	0
Upplupna driftkostnader	0	38 246
	<b>747 586</b>	<b>775 311</b>

Stockholm 2015-04-08

.....  
Lars Blomgren

.....  
Henrik Garphult

.....  
Bo Lindblad

.....  
Fredrik Malmberg-Andersson

.....  
Eric Tedesjö

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-

.....  
Ralf Toresson (extern revisor)

.....  
Per Holmblad (intern revisor)