

# Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING  
REVISION STYRELSE  
INTÄKTER KOSTNADER  
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE  
UNDERHÅLLSPLAN  
BOKSLUT AVGIFT  
RESULTATRÄKNING  
FÖRENINGSSTÄMMA  
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen  
SVEA ARTILLERI 5

# Kallelse till föreningsstämma

**Datum och tid:** Måndag den 18 maj 2015 kl. 19:00

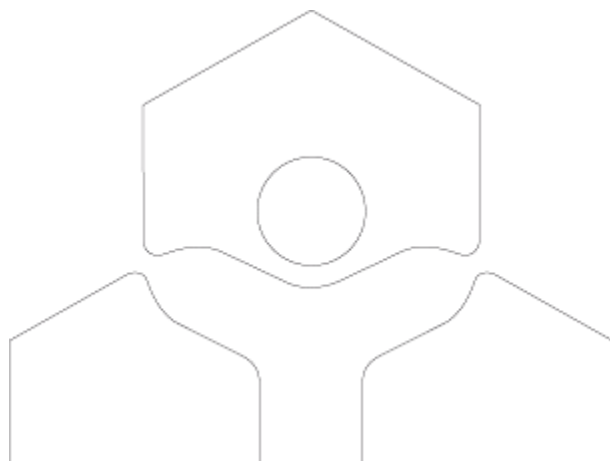
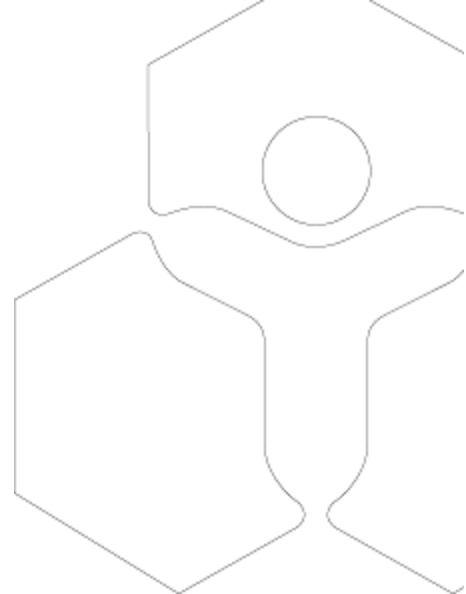
**Lokal:** Försvarets möteslokal, Starrängsringen 69

## Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemmar anmälda ärenden. Se bilaga.
19. Stämmans avslutande

Stockholm den 1 maj 2015

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 5 i Stockholm



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 5 i Stockholm

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-08 och nuvarande stadgar registrerades 2008-07-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i följande samfällighetsföreningar; Starrbäckängens Garagesamfällighet GA:1 andel 8,8%, Starrbäcken Grönytor GA:2 andel 7,46% samt Starrbäcken Sopsugssamfällighet GA:2 andel 4,6%.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

#### Styrelsen

Johan Sandström	Ordförande
Carin Häregård	Kassör
Eva Karlsson	Ledamot
Aleksander Markowski	Ledamot
Fredrik Timmergård	Ledamot
Cecilia Bergh	Suppleant
Filip von Uexküll	Suppleant
Fredrik Nilsson	Revisor
Per Edlundh	Revisorsuppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Fredrik Nilsson	Ordinarie Extern	KPMG
-----------------	------------------	------

### Valberedning

Daniel Mälsjö  
Madelene Sundman  
Erik Wiktorsson

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-27.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Svea Artilleri 5	2008	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1989 - 1991 och består av 3 flerbostadshus.

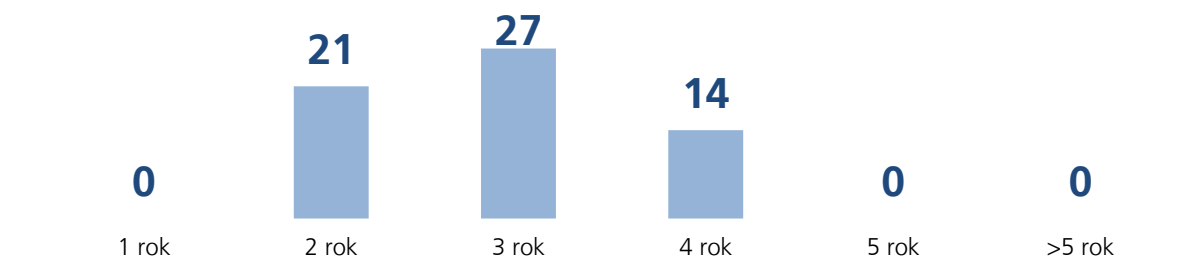
Fastighetens värdeår är 1991.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 589 m<sup>2</sup>, varav 5 059 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 530 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Dagbarnvård	435 m <sup>2</sup>	2018
Kontor	95 m <sup>2</sup>	2015

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Gemensamhetsutrymmen

	Kommentar
Starrbäcksängens garagesamfällighet GA:1	29 P-platser samt 3 MC-platser. Andelstal 8,8 %. Garaget värms delvis av SA5.
Starrbäcken sopsugssamfällighet GA:2	Samägt av samtliga berörda fastigheter. Andelstal 4,6%.
Undercentral för fjärrvärme och tappvatten	SA 5 samäger med MHS-Bostäder och Brf Ekern.
Starrbäcken samfällighet GA:2	Gemensam skötsel av grönytor i Starrbäcksängen. Andelstal 7,46%
Elcentral A1	GA: 1 abonnerar på mätare för garagebelysningen
Utrymme för grovsopor	Delas med Starrbäcken 1

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)	2014 - 2015	Var sjätte år
Uppgradering av hiss i Starrängsringen 55	2014	Uppgradering enl. EU-reglementet
OVK av förskola	2014	Var tredje år
Lagning av sprickor i fasaden	2014 - 2015	
Målning av fönsterbleck	2014	
Stamspolning	2012	Högtrycksspolning av stickledningar och köksstammar.
Hissar i fastigheten	2009 - 2015	Uppgradering enl. EU-reglementet av samtliga 7 hissar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av värmecentral	2015	
Målning/byte av hängrännor	2015	
Uppgradering av hiss i Starrängsringen 65	2015	Sista hissen

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV och internetuppkoppling, gruppavtal	Com Hem
Fiberoptik	STOKAB
Fjärrvärme	Fortum (med vidarefakturerings av 31,6% till MHS bostäder)
Elenergi	Fortum (med vidarefakturerings till MHS bostäder)
Kallvatten	Stockholm Vatten (med vidarefakturerings av 47,4% till Brf Ekern samt 16,6% till MHS bostäder)
Hissjour, service, rep. och ombyggnation	Hiss & Elteknik AB
Hissinspektion, återkommande besiktning	Inspecta
Drift & Underhåll	Securitas Jourmontör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning & skötsel av fastighetens inre & yttre miljö	Vanadis Städ service
Entrémattor	Carpeting
Sophämtning, grovsopor	SITA (med vidarefakturerings av 64 % till Starrbäcken 1)
Takskottning	ABC-Gruppen, fast avtal inkl. besiktning och bevakning.
Integrerat nyckelsystem	Karla Lås
Parkeringskontroll av innergård	Q-Park
Övervakning och service av värmepump	Energikomfort AB
Sopsug/sophantering/återvinning	YIT
Skötsel/underhåll av samfällighetens garage	RIBA
Garage	Uppvärmning av garage vidarefaktureras Starrbäckängens Garagesamfällighet.

### Föreningens ekonomi

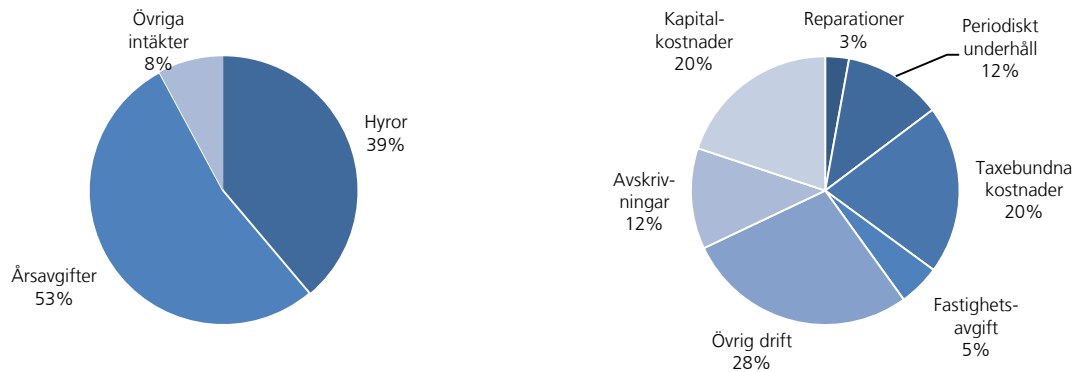
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2015-08-01 med 15 %.

Enligt styrelsens beslut sänktes avgifterna 2014-04-01 med 5,50 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
<b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 676 332</b>	<b>1 987 391</b>
<b>PENGAR IN</b>		
Rörelsens intäkter	4 755 643	4 546 010
Finansiella intäkter	20 459	18 224
Minskning korta fordringar	147 808	0
Ökning av korta skulder	0	98 238
	<b>4 923 910</b>	<b>4 662 471</b>
<b>PENGAR UT</b>		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	2 656 428	2 656 155
Finansiella kostnader	775 073	1 008 274
Ökning av korta fordringar	0	59 101
Minskning av föreningens lån	1 153 060	250 000
Minskning av korta skulder	153 011	0
	<b>4 737 572</b>	<b>3 973 530</b>
<b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 865 640</b>	<b>2 674 891</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>	<b>189 308</b>	<b>688 941</b>

I kassan ingår föreningens klientmedel

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Händelser under året

Under 2014 bytte 6 bostadsrätter ägare. De nya bostadsrättsinnehavarna hälsas varmt välkomna till föreningen och vi hoppas de kommer att trivas bra i sina nya lägenheter.

Ytterligare en hiss har uppgraderats enligt EU-reglementet. Denna gång var det hissen i Starrängsringen 55. Under sommaren 2015 fortsätter uppgraderingen av den sista hissen i Starrängsringen 65.

#### Underhållsarbeten under året.

Fastigheten är i gott skick. Inga större underhållsarbeten planeras.

Målning av fönsterblecken är genomförd och avslutad.

Ett par fasadsprickor har åtgärdats under året. I nästa etapp av Svea Fanfar kommer det sprängas närmare med risk för ny sprickbildning och därför planeras bara sprickor som påverkar fasadens funktion att åtgärdas de närmaste åren.

Under hösten 2014 genomfördes en OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) då föreningens samtliga lägenheter och lokaler kontrollerades. Under 2015 kommer brister som framkom i den kontrollen att åtgärdas.

Fastighetens värmesystem är välbyggt med bland annat värmeåtervinning ur frånluften. En inventering av värmesystemet påbörjades under hösten och underhålls- och förbättringsarbeten kommer att initieras under 2015 för att säkerställa en jämn och behaglig temperatur i föreningens lägenheter och lokaler.

Under året uppgraderade Com Hem föreningens befintliga gruppavtal för bredband från 10 mbit/sekund till 50 mbit/sekund till oförändrad kostnad.

Vi har haft två städdagar under året med god uppslutning.

### Ekonomi

Styrelsen omförhandlade föreningens lån vilket fick till följd att lånen flyttades från SEB till Nordea med fördelaktigare räntevillkor. I samband med detta har även ett sparkonto hos SBAB öppnats för överskjutande likvid.

Föreningens ekonomi är mycket god. Under 2014 amorterades totalt 1.100.000 kr på föreningens lån. Medlemsavgifterna sänktes med 5,5 % fr.o.m. 1/4-2014. Hyran för garageplatser höjdes till 1 200 kr per månad fr.o.m. 1/7-2014. För detaljer kring föreningens ekonomi hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

Bokföringsprincipen för bostadsrättsföreningar har ändrats från och med i år. Återkommande kostnader behöver ej längre periodiseras och vissa poster kan därför inte jämföras med respektive värden 2013.

#### Händelser efter året

En av föreningens lägenheter med hyresrätt har sålts till hyresgästen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelser under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	553	587	620	620
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 506	1 498	1 481	1 437
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 293	8 545	8 600	8 675
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	46	35	52
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	80	108	110	105
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	23	19	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	139	180	232	213
Soliditet (%)	77	77	77	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	869	425	492	625
Nettoomsättning (tkr)	4 382	4 496	4 631	4 585

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 059 m<sup>2</sup> bostäder och 530 m<sup>2</sup> lokaler.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	872 358
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	2 124 268
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-206 375
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>2 790 251</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>2 790 251</b>
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 381 548	4 495 844
Övriga rörelseintäkter	Not 2	374 095	50 166
		<b>4 755 643</b>	<b>4 546 010</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-1 023 847	-872 389
Driftkostnader	Not 4	-1 354 017	-1 508 807
Övriga externa kostnader	Not 5	-168 595	-172 876
Personalkostnader	Not 6	-109 969	-102 083
Avskrivningar	Not 7	-475 213	-475 213
		<b>-3 131 641</b>	<b>-3 131 368</b>
		<b>1 624 002</b>	<b>1 414 642</b>
<b>RÖLSE RESULTAT</b>			
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		20 459	18 224
Räntekostnader		-775 073	-1 008 274
		<b>-754 614</b>	<b>-990 050</b>
		<b>869 388</b>	<b>424 592</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>			
<b>SKATT</b>			
Skatt ändrad taxering		2 970	0
		<b>2 970</b>	<b>0</b>
		<b>872 358</b>	<b>424 592</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>			

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	168 174 314	168 649 527
Not 8	<b>168 174 314</b>	<b>168 649 527</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>168 174 314</b>	<b>168 649 527</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
SBC Klientmedel i SHB	827 745	0
Övriga fordringar	373 119	521 340
Förutb kostnader och uppl intäkter	74 161	73 748
Not 9	<b>1 275 025</b>	<b>595 088</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	2 037 895	2 080 784
SBC klientmedel i SHB	0	595 549
	<b>2 037 895</b>	<b>2 676 332</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 312 920</b>	<b>3 271 421</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>171 487 234</b>	<b>171 920 947</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		128 663 849	128 663 849
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 265 444	1 059 069
		<b>129 929 293</b>	<b>129 722 918</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		1 917 893	1 699 676
Årets resultat		872 358	424 592
		<b>2 790 251</b>	<b>2 124 268</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>132 719 544</b>	<b>131 847 186</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	37 500 000	39 153 060
		<b>37 500 000</b>	<b>39 153 060</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	500 000	0
Leverantörsskulder		221 177	174 564
Skatteskulder		0	26 111
Övriga kortfristiga skulder		70 493	67 861
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	476 021	652 165
		<b>1 267 690</b>	<b>920 701</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>171 487 234</b>	<b>171 920 947</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 12	47 075 890	47 075 890
Varav i eget förvar		0	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	200 år	200 år
Hissanläggning	20 år	20 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	2 534 140	2 689 618
	Hyror bostäder	625 083	616 984
	Hyror lokaler momspliktiga	891 125	891 642
	Hyror parkering	12 600	12 600
	Hyror garage	312 000	278 400
	Hyror förråd	6 600	6 600
		<b>4 381 548</b>	<b>4 495 844</b>

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	10	-102
	Försäkringsersättning	0	50 258
	Övriga intäkter	374 085	10
		<b>374 095</b>	<b>50 166</b>

<b>Not 3</b>	<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	51 870	38 883
	Fastighetskötsel beställning	3 054	30
	Fastighetskötsel gård beställning	0	34 298
	Snöröjning/sandning	10 993	34 381
	Städning entreprenad	117 720	121 891
	Mattvätt/Hyrmattor	33 287	33 091
	OVK Obl. Ventilationskontroll	35 788	0
	Hissbesiktning	8 435	13 874
	Gemensamma utrymmen	2 870	0
	Garage	128 152	0
	Gård	14 016	18 556
	Serviceavtal	0	60 603
	Förbrukningsmateriel	354	867
	Teleport/hissanläggning	38 268	0
	Störningsjour och larm	0	30 466
		<b>444 807</b>	<b>386 941</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	1 472	0
	Brf Lägenheter	1 483	0
	Förskola	13 423	7 950
	Gemensamma utrymmen	4 258	0
	Tvättstuga	18 860	8 177
	Entré/trapphus	2 482	1 641
	Lås	2 617	1 950
	VVS	23 983	3 737
	Värmeanläggning/undercentral	14 729	0
	Ventilation	7 281	0
	Elinstallationer	5 102	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 254	1 065
	Hiss	14 721	44 310
	Fasad	2 163	0
	Mark/gård/utemiljö	0	2 896
	Vattenskada	0	83 247
		<b>113 826</b>	<b>154 973</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hiss	340 407	330 475
	Fasad	52 116	0
	Fönster	72 692	0
		<b>465 215</b>	<b>330 475</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>1 023 847</b>	<b>872 389</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	142 449	259 142
	Värme	448 756	604 754
	Vatten	108 917	130 093
	Sophämtning/renhållning	58 603	15 777
	Grovsopor	35 801	0
		<b>794 525</b>	<b>1 009 766</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	80 212	52 703
	Samfällighetsavgift	33 883	221 619
	Kabel-TV	123 075	29 477
	Bredband	128 164	24 392
		<b>365 334</b>	<b>328 191</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>194 158</b>	<b>170 850</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 354 017</b>	<b>1 508 807</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Kreditupplysning	0	288
	Medlemsinformation	3 377	0
	Tele och datakommunikation	4 390	4 999
	Hyresförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	2 711	20 916
	Föreningskostnader	893	8 130
	Styrelseomkostnader	326	4 920
	Fritids och Trivselkostnader	1 657	791
	Förvaltningsarvode	107 930	105 371
	Förvaltningsarvoden övriga	10 363	8 412
	Administration	4 698	7 324
	Korttidsinventarier	5 577	0
	Konsultarvode	14 613	0
	Föreningsavgifter	0	5 974
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 060	5 750
		<b>168 595</b>	<b>172 876</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	84 000	78 000
	Sociala kostnader	25 969	24 083
		<b>109 969</b>	<b>102 083</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Byggnad	446 002	446 002
	Förbättringar	29 211	29 211
		<b>475 213</b>	<b>475 213</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	170 968 667	170 968 667
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>170 968 667</b>	<b>170 968 667</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 319 140	-1 843 927
	Årets avskrivningar enligt plan	-475 213	-475 213
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 794 353</b>	<b>-2 319 140</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>168 174 314</b>	<b>168 649 527</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	81 184 124	81 184 124
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	64 895 000	64 895 000
	Taxeringsvärde mark	72 688 000	72 688 000
		<b>137 583 000</b>	<b>137 583 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	128 000 000	128 000 000
	Lokaler	9 583 000	9 583 000
		<b>137 583 000</b>	<b>137 583 000</b>
<b>Not 9</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Försäkring	0	8 630
	Kabel-TV	0	4 008
	Bredband	0	6 098
	Städning	0	29 430
	Vattenkostnader	0	25 582
	Vidarefaktureringar	74 161	0
		<b>74 161</b>	<b>73 748</b>

**Not 10** EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	125 112 909	0	0	125 112 909
Upplåtelseavgifter	3 550 940	0	0	3 550 940
Fond för yttre underhåll	1 265 444	206 375	0	1 059 069
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>129 929 293</b>	<b>206 375</b>	<b>0</b>	<b>129 722 918</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	1 917 893	-206 375	424 592	1 699 676
Årets resultat	872 358	872 358	-424 592	424 592
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>2 790 251</b>	<b>665 983</b>	<b>0</b>	<b>2 124 268</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>132 719 544</b>	<b>872 358</b>	<b>0</b>	<b>131 847 186</b>

**Not 11** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	1 059 069	852 694
Reservering enligt stadgar	206 375	206 375
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 265 444</b>	<b>1 059 069</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
SE-Banken Bolån		0	39 153 060	
Nordea	1,310 %	20 000 000	0	2015-09-17
Nordea	1,310 %	18 000 000	0	2015-09-17
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>38 000 000</b>	<b>39 153 060</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	0	
		<b>37 500 000</b>	<b>39 153 060</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 500 000 kr.



**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
El	0	28 687
Värme	0	118 262
Sophämtning	0	6 873
Extern revisor	0	18 135
Ränta	19 499	4 696
Kabel-TV	0	13 381
Förutbetalda avgifter och hyror	456 522	462 130
	<b>476 021</b>	<b>652 165</b>

## Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 7 / 5 2015



Johan Sandström  
Ordförande



Carin Häregård  
Kassör



Eva Karlsson  
Ledamot



Aleksander Markowski  
Ledamot



Fredrik Timmergård  
Ledamot

~~Min~~ <sup>Vår</sup> revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2015

KPMG AB



Fredrik Nilsson  
Extern revisor  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 5 i Stockholm, org. nr 769603-6628

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 5 i Stockholm 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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 Svea Artilleri 5 i Stockholms 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 Svea Artilleri 5 i Stockholm 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 revisionsssed 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.

Stockholm den 11 maj 2015

KPMG AB



Fredrik Nilsson  
Auktoriserad revisor