

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Hadi nr 10**  
714400-0507

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7-8
Tilläggsupplysningar	9
Upplysningar till resultaträkning	10
Upplysningar till balansräkning	10-11
Underskrifter	12



vice ordförande Agne Carlsson har haft det övergripande ansvaret. Redovisningen har ombesörjts av Lantz Redovisning, Svanberga. Fastighetsskötsel och städning har ombesörjts av föreningens anställda fastighetsskötare Ronny Ericsson. Leif Pettersson, Marita Nilsson och Agne Carlsson har från styrelsens sida ansvarat för skötsel och drift. Erik Eckerström och Lars Blidfors har varit kontaktpersoner och ansvariga för solfångaranläggningen.

Föreningen är registrerad för frivillig skattskyldighet för moms avseende uthyrning av lokaler.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret** **Styrelsen har under året arbetat med följande:**

Leif Pettersson har under 1:a kvartalet gjort en nyckelinventering för att styrelsen ska ha en uppdaterad lista över antalet utkvitterade nycklar / lägenhet. (I listan från Låssmeden framgår det inte vilka nycklar som tillhör vilken lägenhet/butikslokal)

En efterbesiktning av fastigheten/lägenheterna gjordes den 1 april -14 av Bergsäker, efter slutfört sprängarbete. De anmärkningar/förändringar som noterades i protokollet är nu åtgärdade av byggentreprenören.  
Solpanelerna, glykolen och pumpstationen såldes under första halvåret 2014 till GLA-Device AB.

Uppfräschning och ommålning av golv i tvättstugan. Samt inköp av två nya tvättmaskiner och en ny mangel.

Den gamla sten mangeln och centrifugen är numera urkopplade. Stenmagneln är ej längre godkänd av arbetsmiljöverket och centrifugen kopplades bort pga kraftigt buller. De nya maskinerna har en så bra centrifugkapacitet så en separat centrifug är ej nödvändig.

Föreningen har under året haft två städdagar den 26 april och den 11 oktober.

Vi träffas och gör en gemensam vår- och höststädning av gården.

Green Landscaping har varit och beskärts rosbuskarna längs Galles Gränd. Tagit bort buskarna vid entrén ned till PRO-lokalen för att få en ljusare och trevligare entré. Det kommer även att läggas plattor runt trappen. Trädet vid Apoteket har sågats ned då stammen hade börjat ruttna.

Under året har bredbandsanslutning övergått från Etanet till Telia och kabel-tv har ändrats från Tele 2 till Bredbandsbolaget. Båda förändringarna är gjorda pga uppköp och överlåtelse av avtal. Styrelsen har inte aktivt tagit ett beslut om att ovanstående ändringar skulle genomföras.

På grund av ökat intresse av parkeringsplatser har styrelsen beslutat att gästparkeringarna nr 25 och 26 ska övergå till permanenta p-platser.

Från och med **1 april -15** är dessa p-platser uthyrda till medlemmar i föreningen.

Migreringen från Tele2 till Bredbandsbolaget gjordes 22/1 2015.

Migreringen från Etanet till Telia (bredbandet) kommer att ske den 27/3 2015.

### **Besiktning av fastigheten**

Samtliga lägenheter och övriga utrymmen besiktigades under 2:a kvartalet 2014 i samband med att sprängarbetena av nya Kulturhuset vid Galles Gränd var färdiga.

### **Kommande års underhåll**

Styrelsen kommer under året göra en inventering av respektive lägenhets fläktsystem. Anledningen till detta är att det förekommer två olika typer av fläktsystem i lägenheterna. (Kolfilterfläktar och direktkopplade till ventilationssystemet)

I och med detta kommer även en kontroll av den totala ventilationen att göras då det har inkommit klagomål på luften i en del lägenheter.

Styrelsens förhoppning är att ovan underhållsåtgärder delvis ska täckas av fonderade medel.

Någon budget är inte gjord i nuläget då vi inte vet när ovanstående underhåll kommer att utföras.

*Styrelsen är väl medveten om att det i framtiden kommer att krävas en renovering av fönster alt byte av fönster i fastigheten. I samband med en sådan åtgärd kommer det även att krävas en åtgärd/översyn av ventilationen, vilket kommer att medföra stora kostnader för föreningen. Dessa åtgärder kommer i framtiden att påverka föreningens totala ekonomi, vilket kan medföra en framtida höjning av avgiften.*

### **Miljö**

Energideklaration är enligt lagkrav upprättade 2009.

**Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 19 mars 2014.

Styrelsen har hållit 5 protokollförda sammanträden

Årets resultat jämfört med budget har ökat p.g.a lägre ränte- och elkostnader.

Renhållningskostnaderna varit något högre vilket kan vara en förklaring till att vi har blivit mer medvetna om att källsortera våra sopor.

Föreningen har god soliditet och kassaflöde varför medlemsavgifterna fortfarande kan hållas låga.

Fastigheterna är i gott skick och inga stora åtgärder är planerade.

**Upplåtelse och överlåtelser:**

Under året har 6 överlåtelser av lägenheter ägt rum.

A3b Niklas Wadströms dödsbo har överlåtit till Andreas Bourkaib/Tempelman

G2b Veronica Hedberg har överlåtit till Annasara Hillerström

A3c Ulla Åbergs dödsbo har överlåtit till Carina Pettersson Åberg

C2a Fredrik Andersson har överlåtit till Lars Nyström

G3a Gunilla Eklund har överlåtit till Gerd &amp; Leif Leideborg

F2a Irja Waldenhagen har överlåtit till Kersti Waldenhagen - Taxén

**Avtal**

Norrtälje Energi

EI

Bredbandsbolaget

KabelTV

Telia

Bredband

**Flerårsöversikt**

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 619 430	2 387 657	2 536 115	2 749 494
Resultat efter finansiella poster	390 791	-492 420	270 630	255 587
Soliditet, %	51	45	47	44
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (4 916 kvm)	309	309	324	324
Fjärrvärmekostnad kvm	92	89	89	83

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 725 852
årets resultat	390 791
Totalt	<u>2 116 643</u>
disponeras för	
avsättning yttre fond	40 000
balanseras i ny räkning	<u>2 076 643</u>
Summa	2 116 643

Bolagets 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, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		2 619 430	2 387 657
Övriga rörelseintäkter		-	198 354
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 619 430</b>	<b>2 586 011</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 598 876	-1 686 186
Personalkostnader	1	-271 221	-293 598
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-289 087	-278 751
Övriga rörelsekostnader	2	-	-727 454
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 159 184</b>	<b>-2 985 989</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>460 246</b>	<b>-399 978</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 244	3 900
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 699	-96 342
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-69 455</b>	<b>-92 442</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>390 791</b>	<b>-492 420</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>390 791</b>	<b>-492 420</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>390 791</b>	<b>-492 420</b>

## 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>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	6 170 546	6 425 359
Inventarier, verktyg och installationer	4	56 590	27 176
Summa materiella anläggningstillgångar		6 227 136	6 452 535
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	484 248	484 248
Summa finansiella anläggningstillgångar		484 248	484 248
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 711 384</b>	<b>6 936 783</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		171 875	249 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 710	247 424
Summa kortfristiga fordringar		224 585	496 434
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 388 257	986 176
Summa kassa och bank		1 388 257	986 176
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 612 842</b>	<b>1 482 610</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 324 226</b>	<b>8 419 393</b>

## 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>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insats		225 510	225 510
Yttre reparationsfond		1 879 190	1 839 190
Summa bundet eget kapital		2 104 700	2 064 700
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 725 853	2 258 272
Årets resultat		390 791	-492 420
Summa fritt eget kapital		2 116 644	1 765 852
<b>Summa eget kapital</b>		4 221 344	3 830 552
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 950 000	3 061 875
Summa långfristiga skulder		2 950 000	3 061 875
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	50 000	50 000
Leverantörsskulder		39 249	291 008
Skatteskulder		-49 781	-85 140
Övriga skulder		405 360	556 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		708 054	714 101
Summa kortfristiga skulder		1 152 882	1 526 966
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		8 324 226	8 419 393

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	6 096 000	6 096 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
<b>Summa ställda säkerheter</b>	6 096 000	6 096 000



**Ansvarsförbindelser**

Garantibelopp Fastigo	<u>2 236</u>	<u>2 208</u>
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>2 236</b>	<b>2 208</b>



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

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

Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder upptages till anskaffningsvärdet respektive nominellt värde om ej annat framgår.

#### Intäkter

Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bostadsrättsföreningen och intäkterna samt tillhörande kostnader kan beräknas på tillförlitligt sätt.

#### Finansiella instrument samt värdepappersinnehav

Samtliga placeringar värderas till anskaffningsvärde då de första gången redovisas i balansräkningen. Anskaffningsvärdet motsvarar det verkliga värdet av den ersättning som lämnats inklusive kostnader som är hänförliga till förvärvet. Därefter redovisas placeringen till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp som efter individuell bedömning kan beräknas inflyta.

#### Underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning och inanspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Byggnad miljöstation	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Anställda och personalkostnader

#### Medelantalet anställda

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Män	1	1
Kvinnor	-	-
<b>Totalt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Styrelse	90 500	104 500
Löner och andra ersättningar:	120 790	122 330
<b>Summa</b>	<b>211 290</b>	<b>226 830</b>
Sociala kostnader	59 912	66 768

### Not 2 Övriga rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Förlust vid avytting solfångaranläggning		727 454
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>727 454</b>

## Upplysningar till balansräkning

### Not 3 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 204 540	11 767 132
-Omklassificering		437 408
	12 204 540	12 204 540
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 779 181	-5 521 968
-Årets avskrivning enligt plan	-254 813	-257 213
	-6 033 994	-5 779 181
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 170 546</b>	<b>6 425 359</b>
Taxeringsvärde byggnader	25 983 000	25 983 000
Taxeringsvärde mark	16 953 000	16 953 000
	42 936 000	42 936 000

**Not Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar**

	2014-12-31	2013-12-31
Vid årets början		146 078
Investeringar		291 330
Omklassificeringar		-437 408
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	293 152	1 108 828
-Nyanskaffningar	63 688	
-Avyttringar och utrangeringar		-815 676
	<b>356 840</b>	<b>293 152</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-265 976	-332 660
-Avyttringar och utrangeringar		88 222
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-34 274	-21 538
	<b>-300 250</b>	<b>-265 976</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>56 590</b>	<b>27 176</b>

**Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	484 248	484 248
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>484 248</b>	<b>484 248</b>
Marknadsvärde	526 750	523 640

**Not 6 Eget kapital**

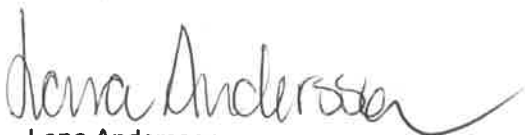
	Medlemmarnas insatser	reparationsfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	225 510	1 839 190	1 765 853
Avsättning yttre reparationsfond		40 000	
Disposition enl årsstämmobeslut			-40 000
Årets resultat			390 791
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>225 510</b>	<b>1 879 190</b>	<b>2 116 644</b>

**Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2014-12-31
Kreditgivare Roslagens Sparbank. Företagslån övriga säkerheter.	
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	50 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	200 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	2 750 000
<b>Lånet har under året haft rörlig ränta.</b>	<b>3 000 000</b>

## Underskrifter

Norrtälje den 18 mars 2015.




Lena Andersson  
Ordförande



Agne Carlsson  
Vice ordförande



Eva Thessén  
Ledamot



Marita Nilsson  
Ledamot



Leif Pettersson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den *20 mar* 2015.



Elizabeth Löchting  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hadi nr 10,  
org.nr 714400-0507

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hadi nr 10 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsordning i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

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

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

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hadi nr 10 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsordning i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldighet mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalande

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

Norrköping den 20 mars 2015

Elizabeth Løchting  
Auktoriserad revisor