

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Onsdag den 7 maj 2014 kl. 17:30

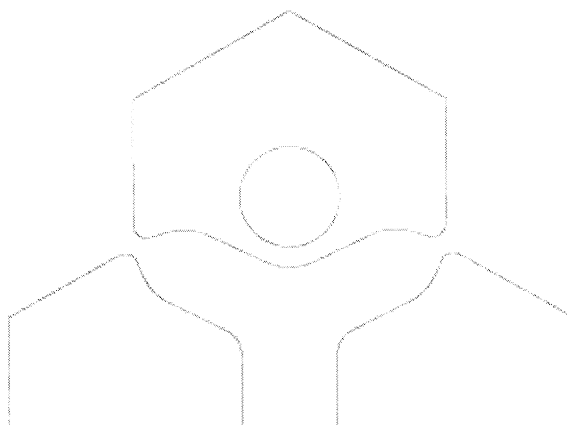
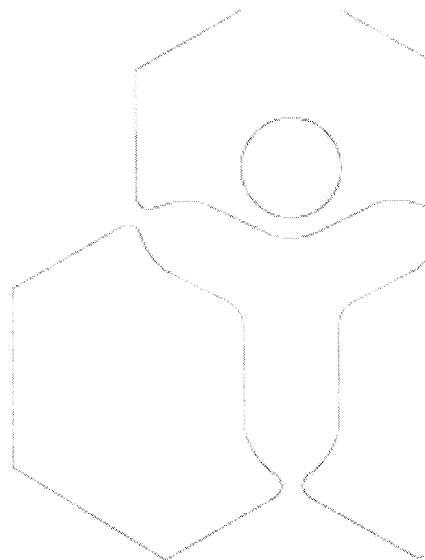
Lokal: First Hotel Stadt

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
5. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
6. Godkännande av dagordning
7. Fastställande av röstlängd
8. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse
- 9.a Fastställande av resultat och balansräkning
- 9.b Beslut om resultatdisposition
10. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
12. Antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som skall väljas
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant fram till nästa årsstämma
15. Val av valberedning
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
17. Stämman avslutas

Härnösand den 22 april 2014

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Koltrasten



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Koltrasten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

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 1989-08-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 1993-10-20 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STENHAMMAR 1:74	1989	Härnösand

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

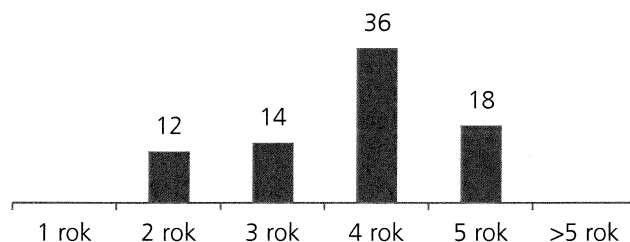
Fastigheterna bebyggdes 1990 och består av 40 småhus. Fastighetens värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 764 kvadratmeter, varav 7 764 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Mötesrum samt en hobbylokal

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte uttjänta balkongdörrar och altaner	2010	Löpande underhåll
Planerat underhåll	År	
Rep av fönster	2013	
Målning (fasad)	2014	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
TV	ComHem
Ekonomisk förvaltare	Sveriges Bostadsrätts Centrum

Medlemmar

Medlemslägenheter: 80 st.

Överlåtelse under året: 11 st.

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

Styrelsen

Johan Andersen	Ledamot
Peter Pålsson	Ledamot
Mikaela Nordlöf	Ledamot
Maria Vestin	Ledamot
Manu Meronen	Ledamot
Ulf Lindfors	Suppleant
Johan Bodin	Suppleant
Britt-Marie Ivert	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Britt-Marie Ivert, Maria Vestin, Johan Andersen, Johan Bodin och Ulf Lindfors.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ted Sundberg	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
--------------	------------------	------------------

Valberedning

Britt-Marie Ivert	Sammanställande
Sanna Hellberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-15.

T

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

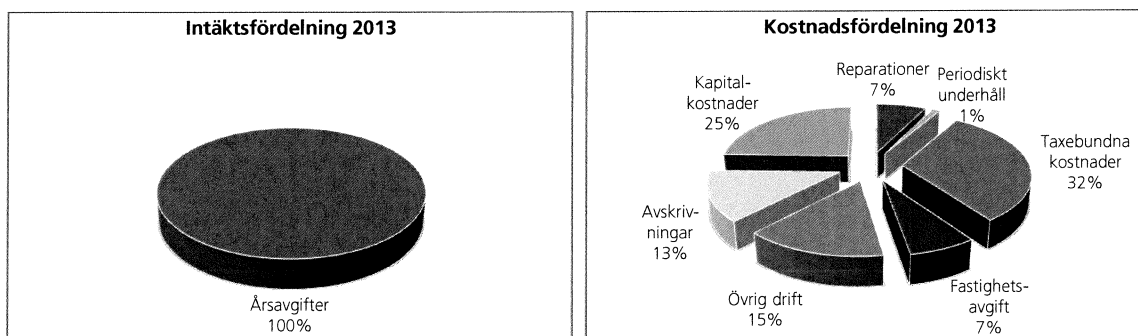
Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 764 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	668	664	655	655
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 457	3 530	3 604	3 679
Elkostnad/m ² totalyta	16	16	20	24
Värmekostnad/m ² totalyta	107	109	101	108
Vattenkostnad/m ² totalyta	47	47	43	47
Kapitalkostnader/m ² totalyta	150	166	170	189

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	524 948
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-5 803 090
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-256 249
summa ansamlad förlust	-5 534 391

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	54 111
att i ny räkning överförs	-5 480 280

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2013	2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 183 892	5 158 431
Övriga rörelseintäkter		<u>102 937</u>	<u>271 408</u>
		5 286 829	5 429 839
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-146 026	-169 602
Reparationer		-346 646	-296 095
Periodiskt underhåll		-54 111	-172 460
Taxebundna kostnader		-1 513 233	-1 497 569
Övriga driftskostnader		-301 804	-395 445
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-339 945	-339 945
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-105 916	-121 467
Personalkostnader		-152 991	-191 363
Avskrivningar		<u>-638 416</u>	<u>-638 416</u>
		-3 599 087	-3 822 362
RÖRELSERESULTAT		1 687 742	1 607 477
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 139	1 926
Räntekostnader		<u>-1 165 933</u>	<u>-1 290 470</u>
		-1 162 794	-1 288 544
ÅRETS RESULTAT		524 948	318 933

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	25 701 780	26 340 196
Maskiner och inventarier	0	0
	25 701 780	26 340 196
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	25 705 280	26 343 696
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	31	7
Övriga fordringar	127 596	1 658
Förutbetalda kostnader	79 008	101 606
	206 635	103 271
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		
Kortfristiga placeringar	1 531	1 531
	1 531	1 531
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 731	3 753
SBC klientmedel i SHB	1 696 814	1 353 579
	1 698 545	1 357 332
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 906 711	1 462 134
SUMMA TILLGÅNGAR	27 611 991	27 805 830

T

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		3 547 024	3 547 024
Fond för yttre underhåll	Not 8	2 062 737	1 978 948
		5 609 761	5 525 972
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-6 059 339	-6 294 484
Årets resultat		524 948	318 933
		-5 534 391	-5 975 550
SUMMA EGET KAPITAL		75 370	-449 578
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	26 276 965	26 828 626
		26 276 965	26 828 626
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	562 596	577 176
Leverantörsskulder		10 262	229 770
Skatteskulder		75 703	50 986
Övriga kortfristiga skulder		63 731	2 026
Upplupna kostnader	Not 10	169 192	231 639
Förutbetalda avgifter och hyror		378 173	335 185
		1 259 657	1 426 782
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		27 611 991	27 805 830
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	86 658 000	86 658 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

T

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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 procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	Enligt plan	Enligt plan
Värmeanläggning	5,00%	5,00%
Balkong/terrass	5,00%	5,00%
Markanläggning	10,00%	10,00%

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2013	2012
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	5 183 892	5 158 431
	5 183 892	5 158 431

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel beställning	0	547
Snöröjning/sandning	109 281	138 226
Myndighetstillsyn	988	0
Gård	15 481	13 273
Förbrukningsmateriel	15 099	8 412
Fordon	5 177	9 144
	146 026	169 602

T

Not 2, fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Fastighet förbättringar	11 041	0
Tvättstuga	418	0
Entré/trapphus	63 000	0
Lås	1 319	2 499
VVS	1 611	7 917
Värmeanläggning/undercentral	7 814	0
Elinstallationer	1 394	0
Mark/gård/utemiljö	10 796	0
Garage/parkering	500	0
Skador/klotter/skadegörelse	100 581	285 679
Vattenskada	148 172	0
	346 646	296 095
Periodiskt underhåll		
Elinstallationer	18 500	0
Tak	0	130 460
Balkonger/altaner	0	42 000
Mark/gård/utemiljö	35 611	0
	54 111	172 460
Taxebundna kostnader		
El	121 497	126 582
Värme	830 089	843 599
Vatten	364 524	362 884
Sophämtning/renhållning	174 520	161 588
Grovsopor	22 602	2 916
	1 513 233	1 497 569
Övriga driftskostnader		
Försäkring	118 308	109 445
Kabel-TV	80 996	66 000
Bredband	102 500	220 000
	301 804	395 445
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	339 945	339 945
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 727	575
Tele och datakommunikation	324	150
Inkassering avgift/hyra	7 200	3 125
Revisionsarvode extern revisor	12 212	11 250
Föreningskostnader	2 891	7 717
Fritids och Trivselkostnader	0	5 108
Förvaltningsarvode	64 212	62 915
Förvaltningsarvoden övriga	4 688	4 875
Administration	6 402	12 304
Konsultarvode	0	7 188
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 260	6 260
	105 916	121 467
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		

Not 2, fortsättning	2013	2012
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	88 500	100 600
Löner	29 100	46 350
Sociala kostnader	35 391	44 413
	152 991	191 363
Avskrivningar		
Byggnad	538 197	538 197
Förbättringar	68 152	68 152
Markanläggning	32 067	32 067
	638 416	638 416
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	3 599 087	3 822 362

T

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	89 342 671	89 342 671
Utgående anskaffningsvärde	89 342 671	89 342 671
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-32 812 458	-32 174 042
Årets avskrivningar enligt plan	-638 416	-638 416
Utgående avskrivning enligt plan	-33 450 874	-32 812 458
Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
Vid årets början	-30 190 017	-30 190 017
Utgående nedskrivning	-30 190 017	-30 190 017
Planenligt restvärde vid årets slut	25 701 780	26 340 196
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 100 000	2 100 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 566 000	35 566 000
Taxeringsvärde mark	9 760 000	9 760 000
	45 326 000	45 326 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	45 326 000	45 326 000
	45 326 000	45 326 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	114 435	114 435
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	114 435	114 435
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-114 435	-114 435
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-114 435	-114 435
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	41 350	35 606
Kabel-TV	37 658	66 000
	79 008	101 606

Not 6 KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Nominellt värde	Bokfört värde 2013-12-31	Verkligt värde 2013-12-31	Bokfört värde 2012-12-31
Länsförsäkringar totalfonden	2 376	1 531	1 531	1 531
		1 531	1 531	1 531

Not 7
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 547 024	0	0	3 547 024
Fond för yttre underhåll	2 062 737	256 249	-172 460	1 978 948
Summa bundet eget kapital	5 609 761	256 249	-172 460	5 525 972
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-6 059 339	-256 249	491 394	-6 294 484
Årets resultat	524 948	524 948	-318 933	318 933
Summa ansamlad förlust	-5 534 391	268 699	172 460	-5 975 550
Summa ansamlad förlust	75 370	524 948	0	-449 578

Not 8
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	1 978 948	1 957 449
Reservering enligt stadgar	256 249	256 249
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lansspråktagande enligt stadgar	0	0
lansspråktagande enligt stämmobeslut	-172 460	-234 750
Vid årets slut	2 062 737	1 978 948

Not 9
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors-ändringsdag
Stadshypotek AB	5,200 %	6 339 478	6 473 646	2015-03-30
Stadshypotek AB	4,740 %	9 250 000	9 450 000	2014-03-30
Stadshypotek AB	3,110 %	11 250 083	11 482 156	2016-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		26 839 561	27 405 802	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-562 596	-577 176	
		26 276 965	26 828 626	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 026 581 kr.

T

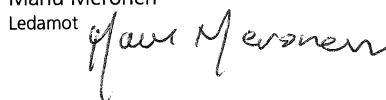
Not 10	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	13 083	16 715
Värme	87 307	99 952
Vatten	30 671	30 643
Sophämtning	13 206	12 320
Extern revisor	11 800	11 100
Löner	0	1 450
Sociala avgifter	0	455
Snöröjning	13 125	53 969
Fordonskostnader	0	1 873
Föreningskostnader	0	3 162
	169 192	231 639

HÄRNÖSAND den 6 / 4 2014

Johan Andersen
Ledamot



Manu Meronen
Ledamot



Mikaela Nordlöf
Ledamot



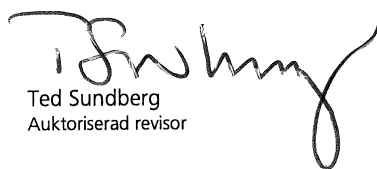
Peter Pålsson
Ledamot



Maria Vestin
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2014
Ernst & Young



Ted Sundberg
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Koltrasten, org.nr 716460-2976

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Koltrasten för räkenskapsåret 2013-01-01 -- 2013-12-31.

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 revisionssed 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 föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Koltrasten för år räkenskapsåret 2013-01-01 -- 2013-12-31.

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 av 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

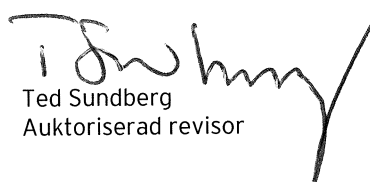
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Sundsvall den 24 april 2014

Ernst & Young AB



Ted Sundberg
Auktoriserad revisor

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	5 183 895	5 183 892	5 184 000
Öresutjämning	0	58	0
Övriga intäkter	0	1 753	0
	5 183 895	5 185 703	5 184 000
 RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-100 000	-109 281	-100 000
Myndighetstillsyn	0	-988	0
Gård	-10 000	-15 481	-10 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-15 099	-15 000
Fordon	-8 000	-5 177	-8 000
	-133 000	-146 026	-133 000
 Reparationer			
Fastighet förbättringar	-250 000	-11 041	-150 000
Tvättstuga	0	-418	0
Entré/trapphus	0	-63 000	0
Lås	0	-1 319	0
VVS	0	-1 611	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-7 814	0
Elinstallationer	0	-1 394	0
Mark/gård/utemiljö	0	-10 796	0
Garage/parkering	0	-500	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-100 581	0
Vattenskada	0	-148 172	0
	-250 000	-346 646	-150 000
 Periodiskt underhåll			
Värmeanläggning	-28 000	0	0
Ventilation	-20 000	0	0
Elinstallationer	-2 000	-18 500	-3 000
Tak	-24 000	0	-30 000
Mark/gård/utemiljö	-20 000	-35 611	-25 000
	-94 000	-54 111	-58 000
 Taxebundna kostnader			
El	-121 000	-121 497	-127 000
Värme	-831 000	-830 089	-827 000
Vatten	-371 500	-364 524	-365 000
Sophämtning/renhållning	-168 000	-174 520	-165 000
Grovsopor	-5 000	-22 602	-3 000
	-1 496 500	-1 513 233	-1 487 000
 Övriga driftskostnader			
Försäkring	-126 000	-118 308	-109 000
Kabel-TV	-67 000	-80 996	-67 000
Bredband	-150 000	-102 500	-245 000
	-343 000	-301 804	-421 000

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-260 800	-339 945	-261 000
	-260 800	-339 945	-261 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-2 000	-1 727	-2 000
Tele och datakommunikation	-500	-324	0
Inkassering avgift/hyra	-3 000	-7 200	0
Revisionsarvode extern revisor	-11 800	-12 212	-12 000
Föreningskostnader	-3 000	-2 891	-1 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids och Trivselkostnader	-1 000	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-65 000	-64 212	-65 000
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	-4 688	-10 000
Administration	-10 000	-6 402	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 300	-6 260	-6 000
	-107 600	-105 916	-112 000

Personalkostnader

Lön - fastighetsskötsel	-60 000	-25 900	-85 000
Lön - övrigt	0	-3 200	0
Styrelsearvode	-90 000	-88 500	-89 000
Övriga arvoden	-5 000	0	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-50 000	-35 391	-56 000
	-205 000	-152 991	-235 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-538 000	-538 197	-538 000
Förbättringar	-68 000	-68 152	-68 000
Markanläggning	-32 000	-32 067	-32 000
	-638 000	-638 416	-638 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-3 527 900 -3 599 087 -3 495 000

RÖRELSERESULTAT

1 655 995 1 586 616 1 689 000

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	2 000	2 736	2 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	308	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	95	0
Låneräntor	-1 150 000	-1 165 457	-1 263 000
Övriga räntekostnader	0	-476	0
	-1 148 000	-1 162 794	-1 261 000

RESULTAT

507 995 423 822 428 000