

Valberedning

Cecilia Hummel
Matilda Lind

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|----------------------|---------|-----------|
| BIKUPAN 19 | 1983 | Stockholm |
| BIKUPAN 20 | 1983 | Stockholm |
| BIKUPAN 21 | 1983 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

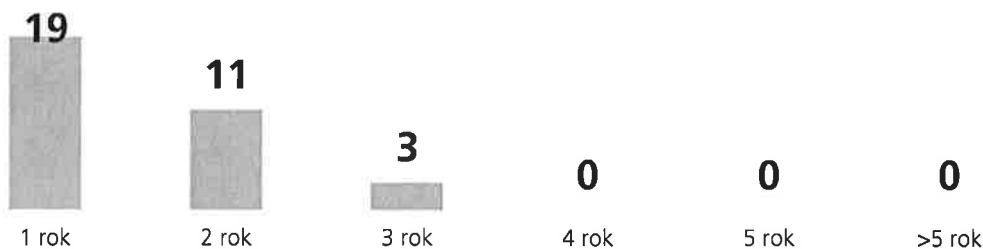
Fastigheterna bebyggdes 1929 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 687 m², varav 1 602 m² utgör lägenhetsyta och 85 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------|-------------------|------------|
| IT-utveckling | 85 m ² | 2019-10-21 |

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2028.
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År |
|-------------------------|------|
| Byte av källardörr TK14 | 2017 |
| OVK | 2017 |
| Stamspolning | 2017 |

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|-------------------------------------|------|--|
| Renovering av tvättstuga | 2018 | Totalrenovering av tvättstuga inkl ny maskinpark |
| Installation av fiber | 2018 | |
| Reparation av skursocklar | 2019 | |
| Reparation av skavanker i fasadputs | 2019 | |
| Tätning murbeslag | 2019 | |
| Målning takplåt | 2019 | |
| Reparation av ytor på innergård | 2019 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Trappstädning | Pousette Städservice |

Föreningens ekonomi

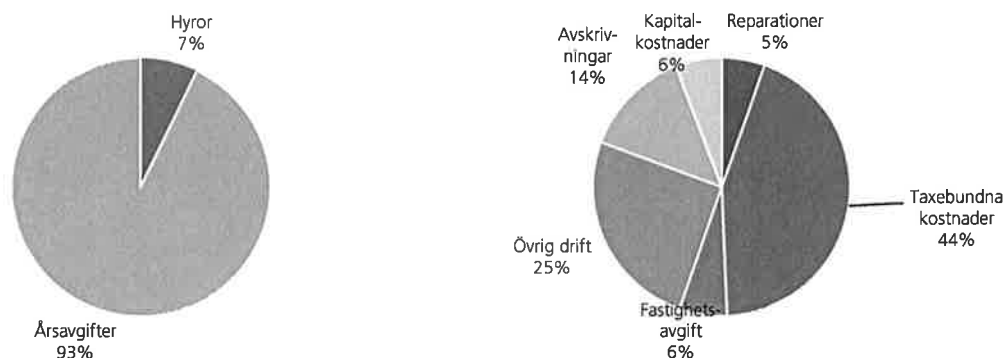
Under året har föreningen redovisat ett plusresultat om 97.557 kr. Detta till följd av enbart löpande underhåll och inga större åtgärder. Detta gjordes med styrelsens goda minne då föreningen under 2018 planerar genomföra några större investeringar och underhåll.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2017 | 2016 |
|--|----------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 580 113 | 689 983 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 937 000 | 934 757 |
| Finansiella intäkter | 52 | 211 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 1 676 | 0 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 17 830 | 0 |
| | 956 558 | 934 968 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 682 753 | 872 639 |
| Finansiella kostnader | 48 093 | 49 326 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 0 | 37 255 |
| Minskning av långfristiga skulder | 55 028 | 55 028 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 30 590 |
| | 785 874 | 1 044 838 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 750 797 | 580 113 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 170 684 | -109 870 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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 räkenskapsåret

Under verksamhetsår 2017 har inga större underhållsarbeten utförts i föreningen. I februari stampolades fastigheterna och i december genomfördes obligatorisk ÖVK.

På stämman föreslog styrelsen installation av fiberbredband i fastigheterna samt gemensamt tecknande av internetuppkoppling samt TV. Propositionen röstades igenom.

Under året har styrelsen dessutom gjort en upphandling med entreprenör att totalrenovera tvättstugan då den varit i undermåligt skick. Renoveringen ska genomföras under 2018.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 541 | 541 | 541 | 492 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 785 | 776 | 776 | 776 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 2 042 | 2 077 | 2 111 | 2 145 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 11 | 10 | 11 | 10 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 160 | 162 | 153 | 128 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 30 | 20 | 18 | 19 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 29 | 29 | 30 | 46 |
| Soliditet (%) | 46 | 45 | 45 | 44 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 92 | -118 | 116 | 63 |
| Nettoomsättning (tkr) | 934 | 933 | 933 | 871 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 602 m² bostäder och 85 m² lokaler.

Handwritten signature

Förändringar 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 | 2 616 428 | 0 | 0 | 2 616 428 |
| Upplåtelseavgifter | 2 566 116 | 0 | 0 | 2 566 116 |
| Fond för yttre underhåll | 454 024 | 130 497 | -242 510 | 566 037 |
| S:a bundet eget kapital | 5 636 568 | 130 497 | -242 510 | 5 748 581 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -2 847 899 | -130 497 | 124 638 | -2 842 040 |
| Årets resultat | 91 767 | 91 767 | 117 872 | -117 872 |
| S:a ansamlad förlust | -2 756 132 | -38 730 | 242 510 | -2 959 912 |
| S:a eget kapital | 2 880 436 | 91 767 | 0 | 2 788 669 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | 91 767 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 717 403 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -130 497 |
| summa balanserat resultat | -2 756 133 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-2 756 133**

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2017 | 2016 |
|--|-------|-----------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 933 600 | 932 844 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 3 400 | 1 913 |
| Summa rörelseintäkter | | 937 000 | 934 757 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -606 621 | -774 375 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -76 133 | -98 265 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -114 439 | -130 875 |
| Summa rörelsekostnader | | -797 192 | -1 003 514 |
| RÖRELSERESULTAT | | 139 808 | -68 757 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 52 | 211 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -48 093 | -49 326 |
| Summa finansiella poster | | -48 041 | -49 115 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 91 767 | -117 872 |
| ÅRETS RESULTAT | | 91 767 | -117 872 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark Not 7 | 5 490 093 | 5 604 532 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 5 490 093 | 5 604 532 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 5 490 093 | 5 604 532 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 593 | 593 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8 | 766 848 | 494 255 |
| Summa kortfristiga fordringar | 767 441 | 494 848 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 25 542 | 129 127 |
| Summa kassa och bank | 25 542 | 129 127 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 792 983 | 623 975 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 6 283 076 | 6 228 507 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 5 182 544 | 5 182 544 |
| Fond för yttre underhåll | Not 9 | 454 024 | 566 037 |
| Summa bundet eget kapital | | 5 636 568 | 5 748 581 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -2 847 899 | -2 842 040 |
| Årets resultat | | 91 767 | -117 872 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 756 132 | -2 959 912 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 2 880 436 | 2 788 669 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 10,11 | 3 216 978 | 3 272 006 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 216 978 | 3 272 006 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 10,11 | 55 028 | 55 028 |
| Leverantörsskulder | | 50 583 | 34 214 |
| Övriga skulder | | 10 500 | 10 863 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 12 | 69 551 | 67 727 |
| Summa kortfristiga skulder | | 185 662 | 167 832 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 6 283 076 | 6 228 507 |

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

| Avskrivningar | 2017 | 2016 |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Byggnader | 66år | 66år |
| Fastighetsförbättringar | 10år | 10år |
| Värmeanläggning | 50år | 50år |
| Elanläggning | 50år | 50år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2017 | 2016 |
|---------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter | 866 807 | 866 807 |
| Hyror lokaler | 66 756 | 66 000 |
| Öresutjämning | 37 | 37 |
| | 933 600 | 932 844 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2017 | 2016 |
|-----------------|--------------|--------------|
| Övriga intäkter | 3 400 | 1 913 |
| | 3 400 | 1 913 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2017 | 2016 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 0 | 15 918 |
| | Städning entreprenad | 16 876 | 17 809 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 6 315 | 5 176 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 14 625 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 3 185 | 0 |
| | Gård | 0 | 2 430 |
| | Förbrukningsmateriel | 1 003 | 0 |
| | Brandskydd | 17 750 | 0 |
| | | 59 754 | 41 333 |
| | Reparationer | | |
| | Sophantering/återvinning | 0 | 220 |
| | Lås | 1 595 | 0 |
| | VVS | 33 975 | 1 613 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 9 750 | 1 875 |
| | | 45 320 | 3 708 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 0 | 90 000 |
| | Entré/trapphus | 0 | 74 625 |
| | Fasad | 0 | 30 760 |
| | Fönster | 0 | 47 125 |
| | | 0 | 242 510 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 17 978 | 16 059 |
| | Värme | 269 968 | 273 453 |
| | Vatten | 49 776 | 33 333 |
| | Sophämtning/renhållning | 27 233 | 35 938 |
| | Grovsopor | 6 650 | 5 667 |
| | | 371 605 | 364 450 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 50 687 | 45 223 |
| | Kabel-TV | 28 355 | 27 943 |
| | | 79 042 | 73 166 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 50 900 | 49 208 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 606 621 | 774 375 |
| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2017 | 2016 |
| | Inkassering avgift/hyra | 850 | 850 |
| | Föreningskostnader | 0 | 1 074 |
| | Styrelseomkostnader | 6 117 | 2 890 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 1 154 | 0 |
| | Förvaltningsarvode | 55 626 | 54 138 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 0 | 30 000 |
| | Administration | 2 622 | 3 033 |
| | Korttidsinventarier | 0 | 6 280 |
| | Konsultarvode | 9 765 | 0 |
| | | 76 133 | 98 265 |

| Not 6 | AVSKRIVNINGAR | 2017 | 2016 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Byggnad | 71 607 | 71 607 |
| | Förbättringar | 42 831 | 59 268 |
| | | 114 439 | 130 875 |
| Not 7 | BYGGNADER OCH MARK | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 7 474 820 | 7 474 820 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 7 474 820 | 7 474 820 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -1 870 288 | -1 739 414 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -114 439 | -130 875 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -1 984 727 | -1 870 288 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 5 490 093 | 5 604 532 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 1 467 422 | 1 467 422 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 15 120 000 | 15 120 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 21 800 000 | 21 800 000 |
| | | 36 920 000 | 36 920 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 36 609 000 | 36 609 000 |
| | Lokaler | 311 000 | 311 000 |
| | | 36 920 000 | 36 920 000 |
| Not 8 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Skattekonto | 39 616 | 39 600 |
| | Skattefordran | 1 977 | 3 669 |
| | Klientmedel hos SBC | 725 255 | 450 986 |
| | | 766 848 | 494 255 |
| Not 9 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Vid årets början | 566 037 | 435 540 |
| | Reservering enligt stadgar | 130 497 | 130 497 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -242 510 | 0 |
| | Vid årets slut | 454 024 | 566 037 |

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | 2017-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 | ändringsdag |
| Handelsbanken | 1,450 % | 1 148 400 | 1 174 800 | 2018-03-07 |
| Handelsbanken | 1,450 % | 707 496 | 715 064 | 2018-03-07 |
| Handelsbanken | 1,450 % | 446 310 | 456 570 | 2018-03-07 |
| Handelsbanken | 1,450 % | 469 800 | 480 600 | 2018-03-07 |
| Handelsbanken | 1,400 % | 200 000 | 200 000 | 2018-01-24 |
| Handelsbanken | 1,550 % | 57 000 | 57 000 | 2018-01-02 |
| Handelsbanken | 1,550 % | 14 688 | 14 688 | 2018-01-02 |
| Handelsbanken | 1,550 % | 228 312 | 228 312 | 2018-01-02 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 3 272 006 | 3 327 034 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -55 028 | -55 028 | |
| | | 3 216 978 | 3 272 006 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 996 866 kr.

Not 11 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 3 475 000 | 3 475 000 |

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Ränta | 4 217 | 3 131 |
| Avgifter och hyror | 65 334 | 64 596 |
| | 69 551 | 67 727 |

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under januari månad har installation av fiberkabel för internet och tv-uppkoppling genomförts. Uppkopplingen startade från 1a februari.

Under februari och mars månad genomför föreningen en totalrenovering av tvättstuga. Entreprenaden genomförs av DN Bygg & Inredning AB.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2018



Kadri Inno
Ordförande



Daniel Gustav Engdahl
Kassör



Jacob Bo Hon Sui Almberg
Ledamot



Emma Christin Fägerlind
Ledamot



Christoffer Carl Holm
Ledamot



Karin I. von Scheele Petterson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/5 2018



Ewa Lövgren
Intern revisor

Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Vinterrosen 1, 716417-8308, Stockholm

Undertecknad, som utsetts att granska föreningens räkenskaper, samt styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 20170101-20171231 får härmed avge följande berättelse:

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Revisorns ansvar är att uttala sig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av revisionen. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även granskat om styrelsen på något sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Då min granskning icke givit anledning till anmärkning i avseende å de till mig överlämnade redovisningshandlingar, föreningens bokföring eller inventering av dess tillgångar eller eljest beträffande förvaltningen av föreningens angelägenheter, överlämnar jag till årsmötet att besluta om, och detta är också mitt förslag:

- att redovisat resultat för året 2017 överförs i ny räkning
- att balansräkningen per 2017-12-31 fastställs
- att styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen för den tid årsredovisningen omfattar

Stockholm 2018-05-14



Ewa Lövgren