

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vinterrosen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2030.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 1982-08-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-12-29 och nuvarande stadgar registrerades 2005-11-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Daniel Gustav Engdahl	Ledamot
Cecilia Maria Eriksson	Ledamot
Emma Christin Fägerlind	Ledamot
Kadri Inno	Ledamot
Bengt Thorbjörn Wall	Ledamot
Karin I C von Scheele Pettersson	Ledamot

Jacob Bo Hon Sui Almborg Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ewa Lövgren Ordinarie Intern

Valberedning

Jacob Bo Hon Sui Almborg
Birgit Hageby

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-24.

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

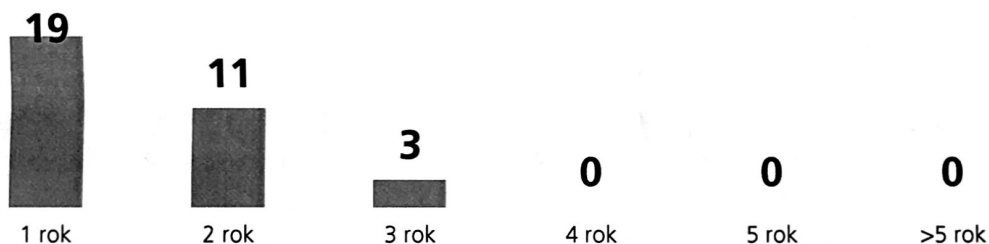
Fastigheterna bebyggdes 1929 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1929.

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

6h

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Trädbeskärning på innergård	2016
Renovering balkonggolv	2016
Fönstermålning	2016
Slipning och oljning av portar	2016
Ny utrustning i tvättstuga	2014 - 2016

Planerat underhåll	År
Renovering av tvättstuga	2017/2018
Tätning murbeslag	2018
Reparation av skursocklar	2018
Reparation av ytor på innergård	2018
Målning takplåt	2018
Reparation av skavanker i fasadputs	2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

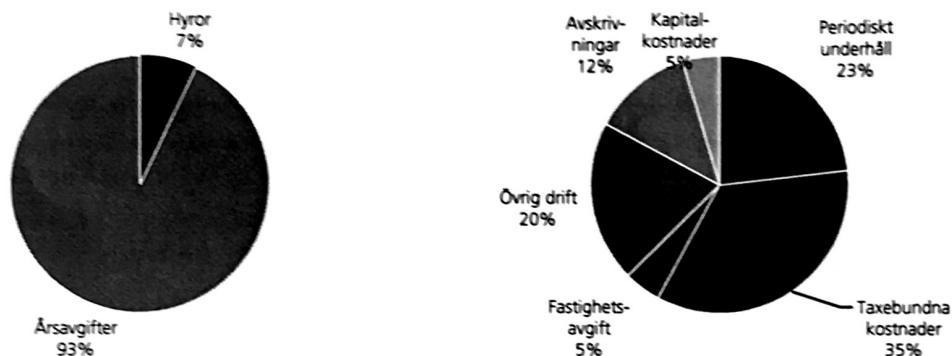
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Pousette Städservice

Föreningens ekonomi

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	689 983	466 251
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	934 757	936 031
Finansiella intäkter	211	223
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 960
Ökning av kortfristiga skulder	0	29 999
	934 968	968 213
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	872 639	639 169
Finansiella kostnader	49 326	50 285
Ökning av kortfristiga fordringar	37 255	0
Minskning av långfristiga skulder	55 028	55 028
Minskning av kortfristiga skulder	30 590	0
	1 044 838	744 482
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	580 113	689 983
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-109 870	223 731

*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 1 268 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

Löpande underhåll av innergård, gemensamma utrymmen samt fönsterrenovering har utförts under året i enlighet med den underhållsplan som upprättades 2015.

I samband med årsstämman avgick Helena Nordenstedt och Alexandra Wijk som styrelseledamöter och Henrik Gustafsson som styrelsesuppleant. På årsstämman valdes Daniel Engdahl och Karin von Scheele Pettersson in som nya styrelseledamöter under en mandatperiod av 2 år samt Jacob Almborg som styrelsesuppleant under en mandatperiod av 1 år.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelser under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:49
Tillkommande medlemmar:11
Avgående medlemmar:6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:54

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	541	541	492	493
Hyror/m ² hyresrättsyta	776	776	776	718
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 077	2 111	2 145	2 180
Elkostnad/m ² totalyta	10	11	10	13
Värmekostnad/m ² totalyta	162	153	128	164
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	18	19	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	29	30	46	56
Soliditet (%)	45	45	44	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-118	116	63	62
Nettoomsättning (tkr)	933	933	871	851

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

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	566 037	130 497	0	435 540
S:a bundet eget kapital	5 748 581	130 497	0	5 618 084
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 842 040	-130 497	115 926	-2 827 470
Årets resultat	-117 872	-117 872	-115 926	115 926
S:a ansamlad förlust	-2 959 912	-248 369	0	-2 711 543
S:a eget kapital	2 788 669	-117 872	0	2 906 541

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-117 872
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 711 544
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 497
summa balanserat resultat	-2 959 913

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

242 510
-2 717 403

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	932 844	932 844
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 913	3 187
Summa rörelseintäkter		934 757	936 031
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-774 375	-499 341
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 265	-139 827
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-130 875	-130 874
Summa rörelsekostnader		-1 003 514	-770 042
RÖRELSERESULTAT		-68 757	165 988
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		211	223
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 326	-50 285
Summa finansiella poster		-49 115	-50 062
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-117 872	115 926
ÅRETS RESULTAT		-117 872	115 926

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	5 604 532	5 735 406
Summa materiella anläggningstillgångar	5 604 532	5 735 406
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 604 532	5 735 406
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	593	593
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	494 255	461 028
Summa kortfristiga fordringar	494 848	461 621
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	129 127	234 969
Summa kassa och bank	129 127	234 969
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	623 975	696 590
SUMMA TILLGÅNGAR	6 228 507	6 431 996

62

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 182 544	5 182 544
Fond för yttre underhåll	Not 9	566 037	435 540
Summa bundet eget kapital		5 748 581	5 618 084
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 842 040	-2 827 470
Årets resultat		-117 872	115 926
Summa fritt eget kapital		-2 959 912	-2 711 543
SUMMA EGET KAPITAL		2 788 669	2 906 541
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	3 272 006	3 382 062
Summa långfristiga skulder		3 272 006	3 382 062
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	55 028	0
Leverantörsskulder		34 214	51 335
Övriga skulder		10 863	10 863
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	67 727	81 196
Summa kortfristiga skulder		167 832	143 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 228 507	6 431 996

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande 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	2016	2015
Byggnader	66år	66år
Fastighetsförbättringar	10år	10år
Värmeanläggning	50år	50år
Elanläggning	50år	50år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	866 807	866 806
Hyror lokaler	66 000	66 000
Öresutjämning	37	37
	932 844	932 844

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	1 913	3 187
	1 913	3 187

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	15 918	0
	Städning entreprenad	17 809	19 428
	Mattvätt/Hyrmattor	5 176	5 047
	Myndighetstillsyn	0	2 100
	Gemensamma utrymmen	0	261
	Gård	2 430	1 746
	Förbrukningsmateriel	0	541
		41 333	29 123
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	220	0
	VVS	1 613	3 800
	Fönster	0	800
	Skador/klotter/skadegörelse	1 875	0
		3 708	4 600
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	90 000	0
	Entré/trapphus	74 625	0
	Fasad	30 760	0
	Fönster	47 125	0
		242 510	0
	Taxebundna kostnader		
	El	16 059	17 846
	Värme	273 453	258 284
	Vatten	33 333	30 360
	Sophämtning/renhållning	35 938	33 125
	Grovsopor	5 667	5 931
		364 450	345 546
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 223	44 385
	Kabel-TV	27 943	27 829
		73 166	72 214
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 208	47 858
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	774 375	499 341
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Inkassering avgift/hyra	850	1 700
	Hyresförluster	0	0
	Föreningskostnader	1 074	50 278
	Styrelseomkostnader	2 890	0
	Förvaltningsarvode	54 138	51 976
	Förvaltningsarvoden övriga	30 000	4 938
	Administration	3 033	3 970
	Korttidsinventarier	6 280	11 965
	Konsultarvode	0	15 000
		98 265	139 827

164

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	71 607	71 607
	Förbättringar	59 268	59 267
		130 875	130 874
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 474 820	7 474 820
	Utgående anskaffningsvärde	7 474 820	7 474 820
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 739 414	-1 608 540
	Årets avskrivningar enligt plan	-130 875	-130 874
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 870 288	-1 739 414
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 604 532	5 735 406
	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	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	39 600	995
	Skattefordran	3 669	5 019
	Klientmedel hos SBC	450 986	455 014
		494 255	461 028
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	435 540	324 780
	Reservering enligt stadgar	130 497	110 760
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	566 037	435 540

64

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,450 %	1 174 800	1 201 200	2017-03-07
Handelsbanken	1,450 %	715 064	722 632	2017-03-07
Handelsbanken	1,450 %	456 570	466 830	2017-03-07
Handelsbanken	1,450 %	480 600	491 400	2017-03-07
Handelsbanken	1,400 %	200 000	200 000	2017-01-24
Handelsbanken	1,550 %	57 000	57 000	2017-03-30
Handelsbanken	1,550 %	14 688	14 688	2017-03-30
Handelsbanken	1,550 %	228 312	228 312	2017-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		3 327 034	3 382 062	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-55 028	0	
		3 272 006	3 382 062	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 051 894 kr.

Not 11 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	3 675 000	3 475 000

Not 12 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under februari månad spolas föreningens stammar. Säkerhetsdörrar planeras att sättas in under årets första i de lägenheter där intresse kommunicerats.

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	3 131	3 062
	Förutbetalda avgifter och hyror	64 596	78 134
		67 727	81 196

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2017


Daniel Gustav Engdahl
Ledamot


Cecilia Maria Eriksson
Ledamot


Emma Christin Fägerlind
Ledamot


Kadri Inno
Ledamot


Bengt Thorbjörn Wall
Ledamot


Kärlin T C von Scheele Pettersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2017


Ewa Lövgren
Intern revisor

Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Vinterrosen 1, 716417-8308, Stockholm

Undertecknad, som utsetts att granska föreningens räkenskaper, samt styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 20160101-20161231 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 revisions sed 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 2016 överförs i ny räkning
- att balansräkningen per 2016-12-31 fastställs
- att styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen för den tid årsredovisningen omfattar

Stockholm 2017-05-17


Ewa Lövgren