

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vinterrosen 1

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2008 och 2020.
- 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 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 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 (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Emma Christin Fägerlind	Ledamot
Lars Henrik Gustafsson	Ledamot
Kadri Inno	Ledamot
Karin Helena Nordenstedt	Ledamot
Bengt Thorbjörn Wall	Ledamot
Sara Alexandra Wik	Ledamot

Bengt Ove Pettersson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ewa Lövgren Ordinarie Intern

Valberedning

Jacob Almberg
Max Ronander

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-08.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BIKUPAN 19	1983	Stockholm
BIKUPAN 20	1983	Stockholm
BIKUPAN 21	1983	Stockholm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

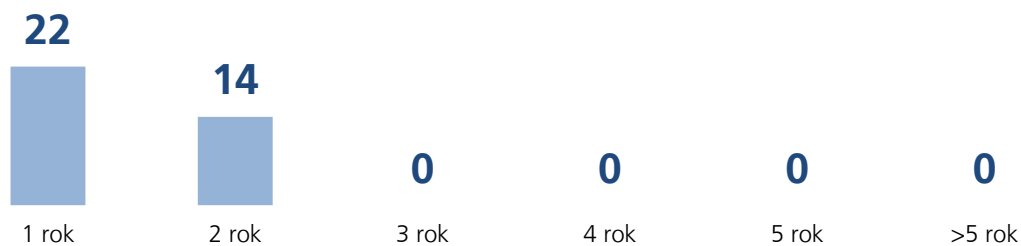
Fastigheterna bebyggdes 1929 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1929.

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:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2020.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

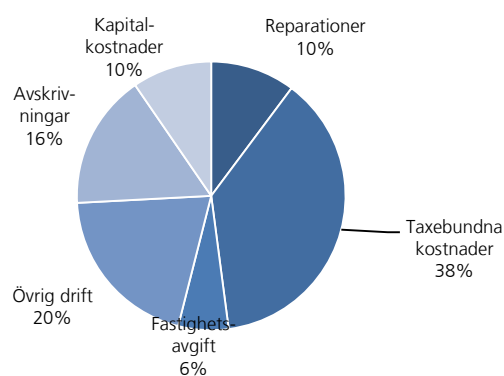
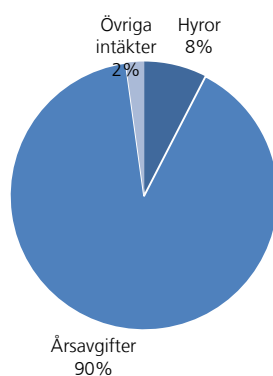
Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2015-01-01 med 10 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	378 989	233 878
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	873 092	1 031 324
Finansiella intäkter	39	4
Minskning korta fordringar	14 721	0
Lägenhetsupplåtelser	0	0
Ökning av föreningens lån	0	0
Ökning av korta skulder	0	11 294
	887 852	1042 622
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	601 292	741 884
Finansiella kostnader	77 551	95 090
Investeringar i fastigheten	0	0
Ökning av korta fordringar	0	5 509
Minskning av föreningens lån	55 028	55 028
Minskning av korta skulder	66 719	0
	800 590	897 511
KASSA VID ÅRETS SLUT	466 251	378 989
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	87 262	145 111

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

- Byte av ekonomisk förvaltare från Kamerala till SBC, framförallt för att få tillgång till weblösning för attestering av fakturor, följa redovisning.
- Diverse löpande underhåll och reparationer utförda t ex vattenläcka mellan lägenheter Falugatan 23 åtgärdad, en tvättmaskin ersatt, klotter på portar borttvättad, cirkulationspump lagad.
- Årlig vår- och höststädning genomförd. Trädet på gården vid Falugatan 21 ansat. Nya grillar köpta.
- Avgiftshöjning om 10% beslutad (gäller per 1 januari 2015).

Händelser efter året

- Underhållsplan under uppdatering. Baserat på denna plan kommer kommande åtgärder prioriteras.
- Skada på fasad vid taket på Falugatan 21 håller på att åtgärdas.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Antal medlemmar 2014-12-31: 44
Förändring från föregående år: 0

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	492	493	0	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	776	718	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 145	2 180	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	10	13	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	128	164	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	23	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	56	0	0
Soliditet (%)	44	43	1	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	63	62	0	0
Nettoomsättning (tkr)	871	851	0	0

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	63 414
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-2 669 364
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-110 760
summa ansamlad förlust	-2 716 710

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 716 710
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	853 992	851 324
Övriga rörelseintäkter	Not 2	19 100	180 000
		873 092	1 031 324
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-108 393	-175 425
Driftkostnader	Not 4	-446 247	-489 086
Övriga externa kostnader	Not 5	-46 653	-77 373
Avskrivningar	Not 7	-130 874	-131 995
		-732 166	-873 878
RÖRELSERESULTAT		140 926	157 446
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		39	4
Räntekostnader		-77 551	-95 090
		-77 512	-95 086
ÅRETS RESULTAT		63 414	62 360

Balansräkning

	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 8	5 866 280	5 997 154
	5 866 280	5 997 154
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 866 280	5 997 154
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	1 680	0
SBC Klientmedel i SHB	139 030	0
Övriga fordringar	6 887	12
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 9	0	23 276
	147 597	23 288
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	327 221	378 989
	327 221	378 989
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	474 818	402 277
SUMMA TILLGÅNGAR	6 341 098	6 399 431

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 10		
Medlemsinsatser		5 182 544	5 182 544
Fond för yttre underhåll	Not 11	324 780	214 020
		5 507 324	5 396 564
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-2 780 124	-2 731 724
Årets resultat		63 414	62 360
		-2 716 710	-2 669 364
SUMMA EGET KAPITAL		2 790 614	2 727 200
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 437 090	3 492 118
		3 437 090	3 492 118
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		41 959	59 718
Skatteskulder		0	-4 323
Övriga kortfristiga skulder		10 500	71 735
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	60 935	52 983
		113 394	180 113
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 341 098	6 399 431
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 12	3 475 000	3 475 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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	66år	66år
Fastighetsförbättringar	10år	10år
Värmeanläggning	50år	50år
Elanläggning	50år	50år

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	787 992	790 324
	Hyror lokaler	66 000	61 000
		853 992	851 324
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Trappstädning-/Städavgifter	8 900	0
	Överlåtelse/pantsättning	8 600	0
	Kommunalt bidrag	0	180 000
	Övriga intäkter	1 600	0
		19 100	180 000

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	19 428	18 664
	Mattvätt/Hyrmattor	1 234	0
	Gård	3 025	0
	Förbrukningsmateriel	1 383	5 649
		25 070	24 313
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	71 373	151 112
	VVS	10 450	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 500	0
		83 323	151 112
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	108 393	175 425
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	16 219	21 241
	Värme	216 264	277 355
	Vatten	31 794	38 534
	Sophämtning/renhållning	38 058	42 285
	Grovsopor	2 923	0
		305 258	379 415
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 488	38 000
	Kabel-TV	34 780	27 800
		91 268	65 800
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	49 721	43 871
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	446 247	489 086
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Revisionsarvode extern revisor	-10 000	0
	Styrelseomkostnader	1 970	0
	Fritids och Trivselkostnader	929	3 168
	Förvaltningsarvode	46 813	59 484
	Förvaltningsarvoden övriga	-5 659	0
	Administration	2 037	2 106
	Korttidsinventarier	10 563	8 985
	Övriga driftkostnader	0	3 630
		46 653	77 373
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	71 607	71 607
	Förbättringar	59 267	60 388
		130 874	131 995
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 474 820	0
	Nyanskaffningar	0	7 474 820
	Utgående anskaffningsvärde	7 474 820	7 474 820
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 477 666	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-130 874	-131 995
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 608 540	-131 995
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 866 280	5 997 154
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 467 422	1 467 422
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 120 000	12 120 000
	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 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	16 320
	Kabel-TV	0	6 956
		0	23 276

Not 10 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	324 780	110 760	0	214 020
S:a bundet eget kapital	5 507 324	110 760	0	5 396 564
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 780 124	-110 760	62 360	-2 731 724
Årets resultat	63 414	63 414	-62 360	62 360
S:a ansamlad förlust	-2 716 710	-47 346	0	-2 669 364
S:a eget kapital	2 790 614	63 414	0	2 727 200

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	214 020	0
Reservering enligt stadgar	110 760	214 020
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	324 780	214 020

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,720 %	502 200	513 000	2015-03-04
Handelsbanken	1,720 %	1 227 600	1 254 000	2015-03-04
Handelsbanken	1,720 %	730 200	737 768	2015-03-04
Handelsbanken	1,720 %	477 090	487 350	2015-03-04
Handelsbanken	1,910 %	200 000	200 000	2015-03-04
Handelsbanken	2,030 %	57 000	57 000	2015-03-30
Handelsbanken	2,030 %	14 688	14 688	2015-03-30
Handelsbanken	2,030 %	228 312	228 312	2015-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		3 437 090	3 492 118	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		3 437 090	3 492 118	

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Värme	0	37 274
	Extern revisor	0	10 000
	Ränta	4 311	5 709
	Förutbetalda avgifter och hyror	56 624	0
		60 935	52 983

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2015

Emma Christin Fägerlind
Ledamot

Lars Henrik Gustafsson
Ledamot

Kadri Inno
Ledamot

Karin Helena Nordenstedt
Ledamot

Bengt Thorbjörn Wall
Ledamot

Sara Alexandra Wik
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2015

Ewa Lövgren
Intern revisor