

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vinterrosen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 Kassaflöde.

- 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

Cecilia Maria Eriksson	Ledamot
Emma Christin Fägerlind	Ledamot
Kadri Inno	Ledamot
Karin Helena Nordenstedt	Ledamot
Bengt Thorbjörn Wall	Ledamot
Sara Alexandra Wik	Ledamot

Lars Henrik Gustafsson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ewa Lövgren Ordinarie Intern

Valberedning

Jacob Almberg
Max Ronander

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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

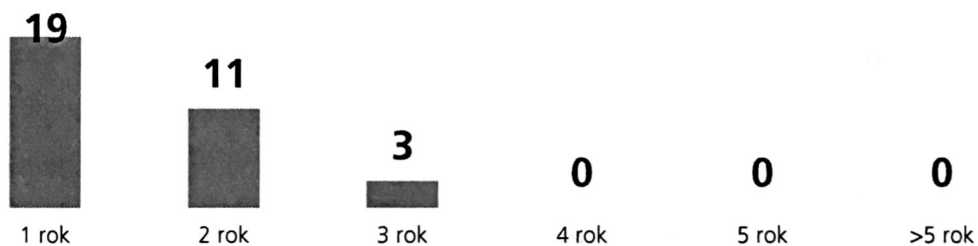
Fastigheterna bebyggdes 1929 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1929.

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

IT-utveckling

Yta

85 m²

Löptid

2016-10-21

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
Slipning och oljning av portar	2016
Renovering balkongdörrar	2015
Mindre reparationer av fasadputs	2015
Ny utrustning i tvättstuga	2014 - 2015
Planerat underhåll	År
Träbeskärning på innergård	2016
Renovering balkonggolv	2016
Fönstermålning	2016
Reparation av skavanker i fasadputs	2016/2017
Målning takplåt	2017/2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

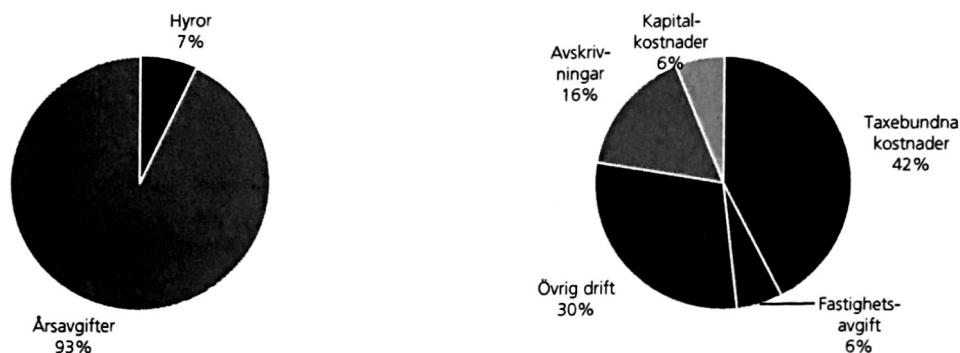
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Pousette Städservice

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	466 251	378 989
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	936 031	873 092
Finansiella intäkter	223	39
Minskning kortfristiga fordringar	1 960	14 721
Ökning av kortfristiga skulder	29 999	0
	968 213	887 852
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	639 169	601 292
Finansiella kostnader	50 285	77 551
Minskning av långfristiga skulder	55 028	55 028
Minskning av kortfristiga skulder	0	66 719
	744 482	800 590
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	689 983	466 251
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	223 731	87 262

*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 1 243 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

Underhållsplanen uppdaterades under hösten 2015 och planering och utförande av åtgärder i linje med planen har påbörjats.

Enligt diskussion på föregående stämma har arbetet med att undersöka kostnad och upplägg för att installera säkerhetsdörrar fortsatt. Ett förslag presenteras inför och tas upp på årsstämman i 2016.

Händelser efter året

I linje med den uppdaterade underhållsplanen som togs fram under hösten 2015 har åtgärder utförts eller påbörjats.

Portarna på Falugatan 21 och 23 har slipats och oljats för att åtgärda slitage till följd av klottersanering.

Vid årsskiftet 2015/2016 renoverades balkongdörrar för att täta och lyfta dessa inför kommande renovering av balkonggolvet under våren 2016.

Fönstermålning med fokus på den undre delen av fönstren där slitaget finns utförs under april-maj.

I juni planeras beskärning av träd på innergården för att avlasta vikten från träden mot staketet.

Mot bakgrund av att frågor kring möjlighet för vindsexploatering från medlemmar uppkommer med jämna mellanrum har en förstudie beställts via SBC för att få ett tydligt svar kring möjligheter och begränsningar i frågan.

Gemensam vårstädning med korvgrillning genomfördes 1 maj.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	541	492	493	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	776	776	718	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 111	2 145	2 180	0
Elkostnad/m ² totalyta	11	10	13	0
Värmekostnad/m ² totalyta	153	128	164	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	19	23	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	46	56	0
Soliditet (%)	45	44	43	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	116	63	62	0
Nettoomsättning (tkr)	933	871	851	0

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	115 926
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 716 710
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-110 760
summa balanserat resultat	-2 711 544

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-2 711 544

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	932 844	871 492
Övriga rörelseintäkter	Not 2	3 187	1 600
Summa rörelseintäkter		936 031	873 092
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-499 341	-554 640
Övriga externa kostnader	Not 4	-139 827	-46 653
Avskrivningar	Not 5	-130 874	-130 874
Summa rörelsekostnader		-770 042	-732 166
RÖRELSERESULTAT		165 988	140 926
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		223	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 285	-77 551
Summa finansiella poster		-50 062	-77 512
ÅRETS RESULTAT		115 926	63 414

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 6	5 735 406	5 866 280
Summa materiella anläggningstillgångar	5 735 406	5 866 280
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 735 406	5 866 280
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	593	1 680
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 7	461 028	145 917
Summa kortfristiga fordringar	461 621	147 597
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	234 969	327 221
Summa kassa och bank	234 969	327 221
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	696 590	474 818
SUMMA TILLGÅNGAR	6 431 996	6 341 098

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 182 544	5 182 544
Fond för yttre underhåll	Not 9	435 540	324 780
Summa bundet eget kapital		5 618 084	5 507 324
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 827 470	-2 780 124
Årets resultat		115 926	63 414
Summa fritt eget kapital		-2 711 543	-2 716 710
SUMMA EGET KAPITAL		2 906 541	2 790 614
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	3 382 062	3 437 090
Summa långfristiga skulder		3 382 062	3 437 090
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		51 335	41 959
Övriga skulder		10 863	10 500
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 11	81 196	60 935
Summa kortfristiga skulder		143 393	113 394
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 431 996	6 341 098
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 10	3 475 000	3 475 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering 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	2015	2014
Byggnader	66år	66år
Fastighetsförbättringar	10år	10år
Värmeanläggning	50år	50år
Elanläggning	50år	50år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	866 806	787 992
	Hyror lokaler	66 000	66 000
	Trappstädning-/Städavgifter	0	8 900
	Överlåtelse/pantsättning	0	8 600
	Öresutjämning	37	0
		932 844	871 492

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	3 187	1 600
		3 187	1 600

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	19 428	19 428
	Mattvätt/Hyrmattor	5 047	1 234
	Myndighetstillsyn	2 100	0
	Gemensamma utrymmen	261	0
	Gård	1 746	3 025
	Förbrukningsmateriel	541	1 383
		29 123	25 070
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	71 373
	VVS	3 800	10 450
	Fönster	800	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 500
		4 600	83 323
	Taxebundna kostnader		
	El	17 846	16 219
	Värme	258 284	216 264
	Vatten	30 360	31 794
	Sophämtning/renhållning	33 125	38 058
	Grovsopor	5 931	2 923
		345 546	305 258
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 385	56 488
	Kabel-TV	27 829	34 780
		72 214	91 268
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	47 858	49 721
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	499 341	554 640
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Inkassering avgift/hyra	1 700	0
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	0	-10 000
	Föreningskostnader	50 278	0
	Styrelseomkostnader	0	1 970
	Fritids- och trivselkostnader	0	929
	Förvaltningsarvode	51 976	46 813
	Förvaltningsarvoden övriga	4 938	-5 659
	Administration	3 970	2 037
	Korttidsinventarier	11 965	10 563
	Konsultarvode	15 000	0
		139 827	46 653
Not 5	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	71 607	71 607
	Förbättringar	59 267	59 267
		130 874	130 874

Not 6 BYGGNADER OCH MARK		2015-12-31	2014-12-31	
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		-1 608 540	-1 477 666	
Årets avskrivningar enligt plan		-130 874	-130 874	
Utgående avskrivning enligt plan		-1 739 414	-1 608 540	
Planenligt restvärde vid årets slut		5 735 406	5 866 280	
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 7 ÖVRIGA FORDRINGAR		2015-12-31	2014-12-31	
Skattekonto		995	932	
Skattefordran		5 019	5 955	
Klientmedel hos SBC		455 014	139 030	
		461 028	145 917	
Not 8 EGET KAPITAL		Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut		
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser		0	0	2 616 428
Upplåtelseavgifter		0	0	2 566 116
Fond för yttre underhåll		110 760	0	324 780
S:a bundet eget kapital		110 760	0	5 507 324
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat		-110 760	63 414	-2 780 124
Årets resultat		115 926	-63 414	63 414
S:a ansamlad förlust		5 166	0	-2 716 710
S:a eget kapital		115 926	0	2 790 614

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	324 780	214 020
	Reservering enligt stadgar	110 760	110 760
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	435 540	324 780

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31
	Handelsbanken	1,450 %	491 400	502 200
	Handelsbanken	1,350 %	1 201 200	1 227 600
	Handelsbanken	1,450 %	722 632	730 200
	Handelsbanken	1,450 %	466 830	477 090
	Handelsbanken	1,300 %	200 000	200 000
	Handelsbanken	1,450 %	57 000	57 000
	Handelsbanken	1,450 %	14 688	14 688
	Handelsbanken	1,450 %	228 312	228 312
	Summa skulder till kreditinstitut		3 382 062	3 437 090
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			3 382 062	3 437 090

Not 11	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	3 062	4 311
	Förutbetalda avgifter och hyror	78 134	56 624
		81 196	60 935

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2016



Cecilia Maria Eriksson
Ledamot



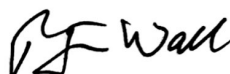
Emma Christin Fägerlind
Ledamot



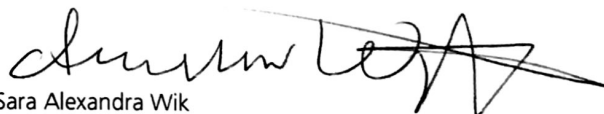
Kadri Inno
Ledamot



Karin Helena Nordenstedt
Ledamot



Bengt Thorbjörn Wall
Ledamot



Sara Alexandra Wik
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/15 2016



Ewa Lövgren
Intern revisor

Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Vinterrosen 1, 716417-8308, Stockholm

Undertecknad, som utsetts att granska föreningens räkenskaper, samt styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 20150101-20151231 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 2015 överförs i ny räkning
- att balansräkningen per 2015-12-31 fastställs
- att styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen för den tid årsredovisningen omfattar

Stockholm 2016-05-24


Ewa Lövgren