

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Roslagsgatan 36

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 2006 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske 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 och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 2007-01-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Ola Blomgren	Ledamot
Liv Eidsmo	Ledamot
Hanna-Klara Eliasson	Ledamot
Mimmi Liska	Ledamot
Sanja Miteva	Ledamot
Jonah Olsson	Ledamot
Michael Ulfendahl	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bengt Beergrehn	Ordinarie Extern	Finnhammars
-----------------	------------------	-------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2014-11-18. Extra stämma med anledning av extraval av styrelsemedlemmar.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ingemar 4	2000	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

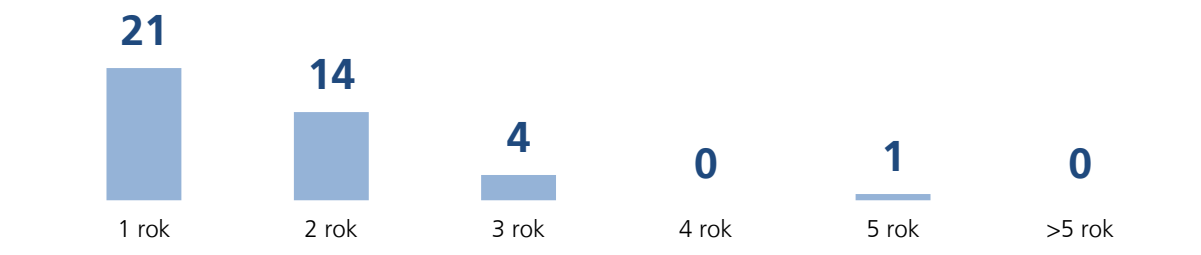
Fastigheten bebyggdes 1884 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 895 m², varav 2 243 m² utgör lägenhetsyta och 652 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Musikstudio	224 m ²	2018-05-31
Butik	135 m ²	2018-09-30
Lager	293 m ²	2016-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2025.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rörbyten källare	2013	Flertalet vatten- och avloppsrör byttes i källarplan enligt underhållsplanen
Byggnation av barnvagnsförråd	2012	Ett barnvagnsförråd byggdes på innergården och rymmer ca 8-10 barnvagnar/sulkys.
Renovering av soprum	2012	Soprummet totalrenoverades under år 2012. Flera sopkärl byttes mot nya, och bättre belysning installerades. Även nya skyltar sattes upp för att underlätta sorteringen.
Fasadrenovering	2011	Fasaden mot gatan renoverades och samtliga portar och glaspartier byttes mot nya
Innergårdsrenovering	2011	En större uppdatering av innergården genomfördes med ny växtlighet och bättre belysning
Byte av stuprör/hängrännor	2011	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamrenovering	2017	Löpande stamrenoveringar kommer att göras fram till utgången av år 2017

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Gamla Stans Rörservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Branschorganisation	Fastighetsägarna i Stockholm

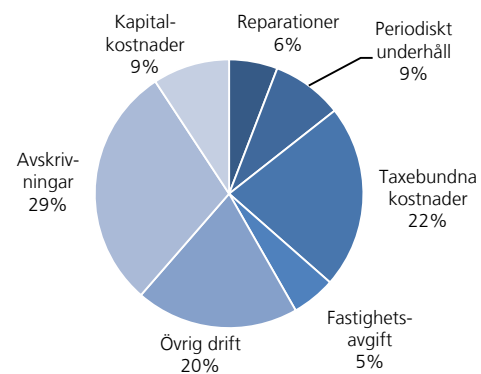
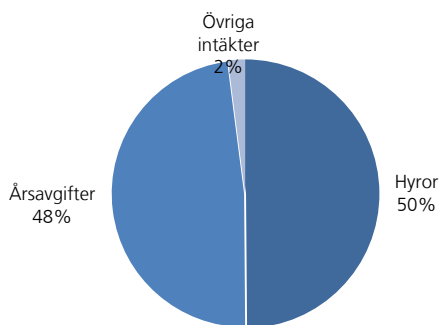
Föreningens ekonomi

Försäljningen av lägenhet 42120 våren 2015 väntas inbringa ca 4,5 miljoner kr som kommer att användas till att betala av en större del av föreningens lån.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	713 316	660 454
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	2 127 269	2 070 023
Finansiella intäkter	1 518	2 983
Minskning korta fordringar	45 004	49 345
Ökning av korta skulder	0	91 922
	2 173 791	2 214 272
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 245 950	1 216 478
Finansiella kostnader	187 328	315 257
Investeringar i fastigheten	0	389 675
Minskning av föreningens lån	240 000	240 000
Minskning av korta skulder	264 550	0
	1 937 828	2 161 410
KASSA VID ÅRETS SLUT	949 279	713 316
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	235 963	52 863

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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Händelser efter året

Styrelsen genomför under våren 2015 en försäljning av lägenhet 42120 som tidigare uppläts som hyresrätt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 54

Förändring från föregående år: -1

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	505	501	505	505
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 221	1 173	1 143	1 088
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 724	3 843	3 961	4 080
Elkostnad/m ² totalyta	15	15	10	5
Värmekostnad/m ² totalyta	96	121	111	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	23	25	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	65	109	140	76
Soliditet (%)	82	81	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	98	-174	-368	234
Nettoomsättning (tkr)	2 117	2 068	2 044	1 996

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 243 m² bostäder och 652 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	98 023
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-3 236 992
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-278 000
summa ansamlad förlust	-3 416 969

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	174 805
att i ny räkning överförs	-3 242 164

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	2 083 986	2 035 525
Övriga rörelseintäkter	Not 2	43 282	34 498
		2 127 269	2 070 023
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-418 453	-279 638
Driftkostnader	Not 4	-690 375	-680 036
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 183	-151 460
Personalkostnader	Not 6	-46 939	-105 344
Avskrivningar	Not 7	-597 485	-715 664
		-1 843 436	-1 932 142
RÖLSERESULTAT		283 833	137 881
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 518	2 983
Räntekostnader		-187 328	-315 257
		-185 810	-312 274
ÅRETS RESULTAT		98 023	-174 393

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	43 543 060	44 140 545
Pågående byggnation	389 675	389 675
	43 932 735	44 530 220
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	43 932 735	44 530 220
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
SBC Klientmedel i SHB	524 843	0
Övriga fordringar	85 326	84 909
Förutb kostnader och uppl intäkter	0	45 421
	610 169	130 330
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	424 436	23 658
SBC klientmedel i SHB	0	689 658
	424 436	713 316
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 034 605	843 646
SUMMA TILLGÅNGAR	44 967 340	45 373 866

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Medlemsinsatser		38 772 548	38 772 548
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 641 371	1 363 371
		40 413 919	40 135 919
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-3 514 992	-3 062 599
Årets resultat		98 023	-174 393
		-3 416 969	-3 236 992
SUMMA EGET KAPITAL		36 996 950	36 898 927
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	7 305 731	7 545 731
		7 305 731	7 545 731
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	240 000	240 000
Leverantörsskulder		84 041	132 325
Övriga kortfristiga skulder		102 480	116 846
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	238 138	440 037
		664 658	929 208
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 967 340	45 373 866
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 13	17 062 000	17 062 000
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	80 år	80 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Bredband	10 år	10 år
Yttre anläggning	10 år	10 år
Kodlås	15 år	15 år
Bredband	10 år	10 år
Fasad	20 år	20 år
Markanläggning	15 år	15 år

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 022 928	1 015 918
	Hyror bostäder	275 605	275 605
	Hyror lokaler momspliktiga	784 953	743 502
	Hyror lokaler	500	500
		2 083 986	2 035 525
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÅKTER	2014	2013
	Kabel-TV intäkter	27 360	27 360
	Öresutjämnning	-2	2
	Återbäring Allframtid	5 226	4 947
	Övriga intäkter	10 698	2 189
		43 282	34 498

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	37 737	34 834
	Fastighetskötsel gård entreprenad	34 364	16 466
	Fastighetskötsel gård beställning	1 945	5 811
	Snöröjning/sandning	0	31 561
	Städning entreprenad	30 785	30 785
	Mattvätt/Hyrmattor	6 361	5 748
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	16 288
	Hissbesiktning	2 208	2 148
	Gård	444	0
	Serviceavtal	11 316	17 452
	Förbrukningsmateriel	1 213	2 161
	Brandskydd	0	232
		126 372	163 485
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	5 943
	Brf Lägenheter	8 243	875
	Gemensamma utrymmen	0	783
	Tvättstuga	34 423	3 001
	Entré/trapphus	5 899	25 838
	Lås	418	0
	VVS	24 833	8 085
	Värmeanläggning/undercentral	2 637	23 506
	Elinstallationer	2 497	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 500
	Bredband	5 563	11 391
	Hiss	5 527	5 658
	Tak	10 322	4 348
	Mark/gård/utemiljö	1 447	0
	Skador/klotter/skadegörelse	15 467	1 784
	Vattenskada	0	20 440
		117 276	116 153
	Periodiskt underhåll		
	VVS	174 805	0
		174 805	0
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	418 453	279 638

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	43 178	44 641
	Värme	277 637	349 781
	Vatten	62 676	65 913
	Sophämtning/renhållning	29 958	22 156
	Grovsopor	35 471	29 455
		448 921	511 946
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	62 811	21 038
	Kabel-TV	42 019	33 585
	Bredband	29 764	6 887
		134 594	61 510
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	106 860	106 580
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	690 375	680 036
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	0	863
	Tele och datakommunikation	2 857	5 230
	Juridiska åtgärder	22 122	8 484
	Revisionsarvode extern revisor	-8 522	23 864
	Föreningskostnader	969	101
	Styrelseomkostnader	695	3 053
	Fritids och Trivselkostnader	331	0
	Förvaltningsarvode	69 330	67 686
	Förvaltningsarvoden övriga	0	310
	Administration	2 403	3 100
	Korttidsinventarier	0	5 613
	Konsultarvode	0	17 156
	Övriga driftkostnader	0	16 000
		90 183	151 460
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 717	80 159
	Sociala kostnader	11 222	25 185
		46 939	105 344
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	369 799	369 799
	Förbättringar	179 164	297 342
	Markanläggning	48 522	48 522
		597 485	715 664

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 825 552	50 825 552
	Utgående anskaffningsvärde	50 825 552	50 825 552
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 685 007	-5 969 343
	Årets avskrivningar enligt plan	-597 485	-715 664
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 282 492	-6 685 007
	Planenligt restvärde vid årets slut	43 543 060	44 140 545
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 930 250	15 930 250
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 835 000	29 835 000
	Taxeringsvärde mark	31 983 000	31 983 000
		61 818 000	61 818 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	56 000 000	56 000 000
	Lokaler	5 818 000	5 818 000
		61 818 000	61 818 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2014	2013
	Pågående om- och tillbyggnad	389 675	389 675
		389 675	389 675
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	29 822
	Kabel-TV	0	8 404
	Sophämtning	0	0
	Tele o data	0	954
	Bredband	0	0
	Mattvätt	0	661
	Fastighetsskötsel	0	0
	Vattenkostnader	0	5 580
		0	45 421

Not 11 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	37 200 750	0	0	37 200 750
Upplåtelseavgifter	1 571 798	0	0	1 571 798
Fond för yttre underhåll	1 641 371	278 000	0	1 363 371
S:a bundet eget kapital	40 413 919	278 000	0	40 135 919
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 514 992	-278 000	-174 393	-3 062 599
Årets resultat	98 023	98 023	174 393	-174 393
S:a ansamlad förlust	-3 416 969	-179 977	0	-3 236 992
S:a eget kapital	36 996 950	98 023	0	36 898 927

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	1 363 371	1 206 642
Reservering enligt stadgar	278 000	278 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-121 271
Vid årets slut	1 641 371	1 363 371

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,550 %	7 045 731	7 285 731	2015-04-16
Nordea	1,690 %	500 000	500 000	Rörlig
Summa skulder till kreditinstitut		7 545 731	7 785 731	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-240 000	-240 000	
		7 305 731	7 545 731	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 345 731 kr.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	5 400
	Värme	0	47 600
	Extern revisor	0	30 000
	Ränta	23 852	63 152
	Förutbetalda avgifter o hyror	214 286	293 885
		238 138	440 037

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2015

Ola Blomgren
Ledamot

Liv Eidsmo
Ledamot

Hanna-Klara Eliasson
Ledamot

Mimmi Liska
Ledamot

Sanja Miteva
Ledamot

Jonah Olsson
Ledamot

Michael Ulfendahl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2015

Bengt Beergrehn
Extern revisor