

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Bildhuggaren 25-29

Org. Nr 769609-7489

Räkenskapsåret
2014-01-01 – 2014-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

BVK

BoVera Konsult AB

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bildhuggaren 25-29, Bildhuggarvägen 25-29, Johanneshov, organisationsnummer 769609-7489 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten:

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-06-27. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2003-06-27 hos Bolagsverket och den ekonomiska planen registrerades 2004-08-18.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlemsinformation:

Föreningen har per 2014-12-31 totalt 44 medlemmar. Medlemsantalet 2013-12-31 var 37.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Siamak Khodayari

Cecilia Mille

Tobit Collmar

Suppleant:

Joakim Hagberg

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2014.

Styrelsen har under årets avhållit 7 st protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871, sedan 1 januari 2012.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, representeras av auktoriserad revisor Niklas Jonsson.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 6 st lägenheter överlåtits.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Konstgjutaren 1 i Johanneshov. Fastigheten består av ett flerbostadshus i tre våningar och markplan. Markareal för tomten uppgår till 2 168 kvadratmeter. Fastigheten består av 32 st bostadslägenheter varav en av lägenheterna är upplåten med hyresrätt. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 652 kvadratmeter. Fastigheten bebyggdes 1945.

Lägenhetsfördelning:

9 st 1 rum och kök
15 st 2 rum och kök
5 st 3 rum och kök
2 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Fastigheten är ansluten till gasnätet. Ventilation är självdrag.

Försäkring:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa, Stockholm.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2014-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 10 367 257 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 25 000 000 kronor enligt den ekonomiska planen fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder	13 200 000	11 800 000	25 000 000

Fastighetens tekniska status:

Till föreningens fond för yttre underhåll skall i enlighet med föreningens stadgar avsättas minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Nedanstående åtgärder har genomförts i enlighet med tidigare underhållsplan.

Åtgärd:	År	Kommentar
Indragning av Fiberanslutning	2014	Se vidare väsentliga händelser
Översyn EL och Belysning	2014	Se vidare väsentliga händelser

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret:

Extra amortering fastighetslån

Föreningen har under 2014 amorterat motsvarande 500000 kronor och har avsatt ytterligare 500000 för amortering.

Indragning av Fiberanslutning

Vid extrastämman den 11 december 2013 beslutades enhälligt att föreningen ska investera i bredband via fiber. Detta för att få en avsevärt högre hastighet på internet, till en lägre kostnad än tidigare. Styrelsen beslutade vidare att stå för de löpande kostnaderna under 2015 för att därefter ompröva beslutet årligen med hänsyn till föreningens ekonomi.

Översyn EL och Belysning

Styrelsen har gjort en översyn av El och Belysning i gemensamma utrymmen och i samband med detta har vi bland annat installerat ny belysning på vinden.

Uppdatering av underhållsplan

Styrelsen har anlitat extern besiktningsfirma för uppdatering av befintlig underhållsplan per 15 april 2014. Resultatet visade att ingen större åtgärder behöver genomföras närmaste åren.

Nyckeltal:

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 450 593	1 380 420	1 378 063	1 268 680
Res. efter finansiella poster	172 651	126 483	-31 894	31 201
Balansomslutning	30 099 878	30 375 174	30 403 382	30 338 290
Soliditet %	64,9	63,7	63,3	63,5
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	6 276	6584	6584	6584
Genomsnittlig skuldränta %	3,37	3,67	3,74	3,21
Årsavgift per kvm	800	800	800	800

Soliditet definieras som Eget Kapital i förhållande till total balansomslutning. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	-4 688 404 kronor
Årets resultat	172 651 kronor
Summa	-4 515 753 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till yttre fond	-75 000 kronor
Att balansera i ny räkning	-4 590 753 kronor

Avsättning till yttre fond görs enligt stadgarna med 0,3% av taxeringsvärdet.

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

RESULTATRÄKNING

2014-12-31 2013-01-01 – 2013-12-31

	Not		
Intäkter			
Nettoomsättning	2	1 367 178	1 369 280
Övriga externa intäkter		83 415	11 140
SUMMA INTÄKTER		1 450 593	1 380 420
Kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-597 253	-546 491
Personalkostnader		-50 465	-59 925
Avskrivningar		-272 814	-256 974
Summa Rörelsens kostnader		-920 532	-863 390
RÖRELSERESULTAT		530 061	517 030
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		225	8 559
Räntekostnader och liknande poster		-357 635	-399 106
Summa Finansiella Poster		-357 410	-390 547
ÅRETS RESULTAT		172 651	126 483

BALANSRÄKNING

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader		28 876 595	29 133 569
Inventarier		142 560	0
Summa Anläggningstillgångar	4	29 019 155	29 133 569

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordringar		30 804	30 814
Övriga kortfristiga fordringar			0
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	42 288	8 839
Summa Kortfristiga fordringar		73 092	39 653

Kassa, Bank och Plusgiro	6	1 007 631	1 201 952
---------------------------------	----------	------------------	------------------

Summa Omsättningstillgångar		1 080 723	1 241 605
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		30 099 878	30 375 174
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

2014-12-31

2013-12-31

Eget kapital och Skulder

Eget Kapital

Bundet eget kapital

Insatser		19 284 250	19 284 250
Upplåtelseavgifter		4 503 550	4 503 550
Fond för yttre underhåll		262 200	187 200
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		<i>24 050 000</i>	<i>23 975 000</i>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-4 688 404	-4 739 887
Årets resultat		172 651	126 483
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-4 515 753</i>	<i>-4 613 404</i>

Summa Eget Kapital 7 **19 534 247** **19 361 596**

Långfristiga skulder

Skulder kreditinstitut 8 10 367 257 10 877 024

Summa Långfristiga Skulder **10 367 257** **10 877 024**

Kortfristiga skulder

Depositioner		5 000	5 000
Leverantörsskulder		55 322	50 749
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	9	138 052	80 805

Summa Kortfristiga Skulder **198 374** **136 554**

Summa Eget kapital och Skulder **30 099 878** **30 375 174**

Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser

Fastighetsinteckningar **12 900 000** **12 900 000**

Ansvarsförbindelser **Inga** **Inga**

Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen

Not 1 Redovisnings och Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Föreningen följer BNFAR 2009:1 från 1 januari 2014.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Föreningen har beslutat att tillämpa redovisning enligt K2-principen fr.o.m. 1 januari 2014.

Byggnader skrivs av efter en 200-årig avskrivningsplan, dvs. 0,5%.

Fastighetsförbättringar skrivs av med 2,3%.

Markanläggning skrivs av med 5%.

Inventarier skrivs av med 10%.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2, Nettoomsättning

	2 014	2 013
Hyror	76 452	76 452
Lokaler (förråd)	14 808	12 000
P-platser	23 800	28 700
Årsavgifter	1 252 118	1 252 128
Summa Nettoomsättning	1 367 178	1 369 280

Not 3, Övriga externa kostnader

	2014	2013
Elavgifter	22 083	39 590
Uppvärmning	239 932	239 478
Sotning	0	3 250
Sophantering/Renhållning	20 527	13 368
Vatten	41 718	44 032
Lokalvård/städ	28 009	19 442
Snöröjning	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Trädgårdskostnader	8 955	6 558
Förbrukningsmaterial	1 260	3 162
Kabel-TV	12 924	8 289
Telefon, post och datakommunikation	51 492	3 206
Möteskostnader/resekostnader	1 780	0
Revisionsarvoden	33 150	22 475
Ekonomisk förvaltning	49 328	51 681
Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel	0	0
Serviceavg branchorgan	0	0
Bankkostnader	4 736	3 688
Övriga externa tjänster	13 070	6 660
Försäkringsersättning brand i tvättstuga 2010	0	0
Rep. och underhåll	23 501	21 239
Fastighetsskatt	38 944	38 720
Försäkringar	5 844	21 653
Summa övriga externa kostnader	597 253	546 491

Not 4, Anläggningstillgångar

	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader och Mark		
Byggnader	13 257 252	13 257 252
Ingående avskrivningar byggnader	-596 370	-530 084
Årets avskrivningar byggnader	-66 286	-66 286
Fastighetsförbättringar	7 821 316	7 821 316
Ingående avskrivning fastighetsförbättringar	-1 724 690	-1 543 960
Årets avskrivning fastighets förbättringar	-180 730	-180 730
Markanläggning	199 167	199 167
Ingående avskrivning markanläggning	-58 106	-48 148
Årets avskrivning markanläggning	-9 958	-9 958
Mark	10 235 000	10 235 000
Inventarier	158 400	0
Årets avskrivning inventarier	-15 840	0
Utgående planenligt restvärde		
Anläggningstillgångar	29 019 155	29 133 569
Taxeringsvärde:		
Byggnader	13 200 000	11 800 000
Mark	11 800 000	9 000 000
Totalt	25 000 000	20 800 000

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
OwnIt data	11 456	0
.Se data	280	0
ComHem/ Canal Digital, kabel-TV	6 708	2 072
Stockholm Vatten	3 081	3 536
Ekonomisk förvaltning	3 231	3 231
TryggHansa försäkring	17 532	0
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	42 288	8 839

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2014-12-31	2013-12-31
Kassa	2 801	2 801
Affärskonto	896 977	683 122
Sparkonto Danske Bank	30 340	8 928
Sparkonto SBAB	7 102	507 101
Sparkonto SEB	70 411	
Summa Kassa och Bank	1 007 631	1 201 952

Not 7, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	19 284 250	187 200	4 503 550	-4 739 887	126 483
Avsättning till yttre fond		75 000		-75 000	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma				126 483	-126 483
Årets resultat					172 651
Belopp vid årets utgång	19 284 250	262 200	4 503 550	-4 688 404	172 651

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2014-12-31 är 10 367 257 kronor.

Föreningens lån är placerade hos SBAB enligt nedanstående:

Lån 1: 3 626 000 är placerat till en fast ränta av 3,78% p.a. fram till konverteringstidpunkten 2016-03-04.

Lån 2: 3 626 000 är placerat till en fast ränta av 3,64% p.a. fram till konverteringstidpunkten 2015-03-04.

Lån 3: 3 115 257 är placerat till en fast ränta av 2,66% p.a. fram till konverteringstidpunkten 2015-03-04.

Under 2014 har amorteringar gjorts med 509 767kr.

Not 9, Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	65 571	58 205
Fortum El	1 971	0
Fortum Värme	38 433	0
Stockholm vatten avfall	4 202	0
Revisionsarvode	27 875	22 600
S:a Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	138 052	80 805

Underskrifter

Stockholm 2015-

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bildhuggaren 25-29

Siamak Khodayari

Cecilia Mille

Tobit Collmar

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB