

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eken nr 8

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 2009 och 2020.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 1994-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2012-04-30 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Annegret Helga L Stackenström	Ordförande
Amina Abdulrahman Hussien	Kassör
Askaner	
Pehr Christian Eriksson	Ledamot
Sami Petteri Jokinen	Ledamot
Nils Daniel Röshoff	Ledamot
Linda Susann Junis Bergman	Suppleant
Lars Johan Lowe Ekman	Suppleant
Victor Lundberg Nilsén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Lennartsson

Ordinarie Extern

PriceWaterhouseCoopers PWC

Valberedning

Ulla-Britt Björkman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-28.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fatet 5	1925	Stockholm

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.

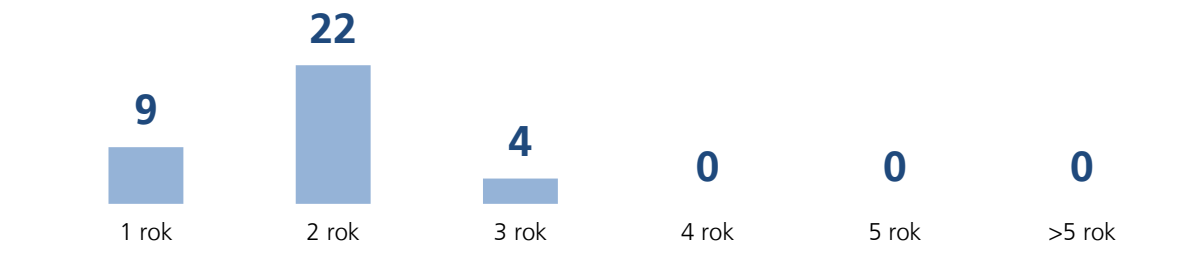
Fastighetens värdeår är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 995 m², varav 1 894 m² utgör lägenhetsyta och 101 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fransförlängning	101 m ²	2016-04-30

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2020.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av hiss på Torsgatan	2014	
Målning av ytterdörrar	2014	
Målning av tvättstuga	2014	
Byte av koddosor i entréer	2013	
Rensning av stuprännor och byte av utkastare på Torsgatan	2013	
Byte av stamventiler	2012	AB Solvo VVS & ISOL
Målning källare	2012 - 2010	Utfört av styrelsen.
Byte av torkskåp och torktumlare	2012	
Målning av nedre fasad	2012	Utfört av styrelsen.
Byte el och belysning: Vind	2012 - 2011	
Radonmätning	2012 - 2013	Pasela miljösupport AB
Byte el och belysning: Källare	2010	
Renovering av fönster	2009	
Dränering av innergård	2009	
Utvändig målning av samtliga fönster	2009	
Spolning av stammar	2002	
installation av ny fjärrvärmeläggning	2002	
Stambyte	1993	
Planerat underhåll	År	
Översyn av rör i källare	2015	
Målning trapphus på Torsgatan	2015	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

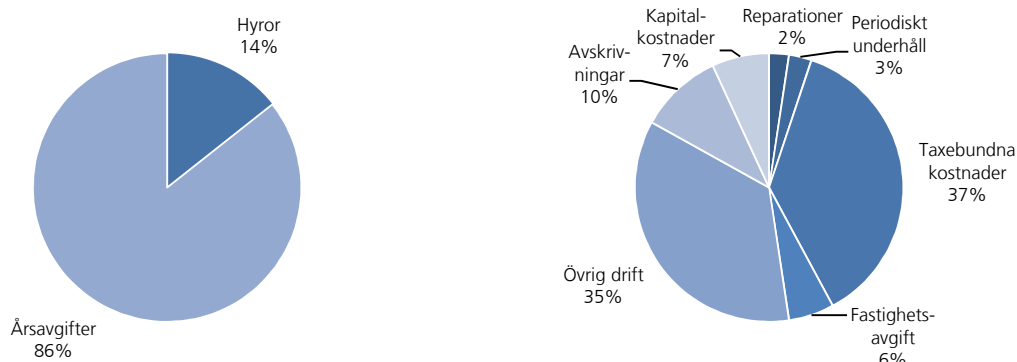
Avtal	Leverantör
Analog kabel TV	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Com Hem eller valfri operatör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Golvslipningsbolaget I Stockholm AB
Hisservice	Kone Hissar AB
Service av maskiner i tvättstuga	Electrolux
VVS	AB Solvo VVS & ISOL

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	1 166 806	774 204
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	1 288 133	1 295 184
Finansiella intäkter	8 185	9 733
Minskning korta fordringar	75 855	0
	1 372 173	1 304 917
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	841 459	766 680
Finansiella kostnader	69 119	83 357
Ökning av korta fordringar	0	50 554
Minskning av korta skulder	1 441	11 723
	912 018	912 314
KASSA VID ÅRETS SLUT	1 626 961	1 166 806
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	460 155	392 602

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

Målningen av trapphuset på Torsgatan 69 har påbörjats under Februari 2015. Föreningen avser efter medlemmarnas godkännande att installera optisk fiber i fastigheten och teckna treårigt gruppavtal för bredband samt efter medlemmarnas godkännande teckna kollektivt elavtal och installera elmätare för individuell fakturering.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 42st

Förändring från föregående år: 0st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	579	579	579	579
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 819	1 476	1 157	1 088
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 580	1 580	1 580	1 580
Elkostnad/m ² totalyta	19	20	19	21
Värmekostnad/m ² totalyta	123	158	154	141
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	19	19	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	35	42	53	51
Soliditet (%)	38	35	30	30
Resultat efter finansiella poster (tkr)	284	353	-4	37
Nettoomsättning (tkr)	1 288	1 295	1 221	1 212

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 894 m² bostäder och 101 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	283 500
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	500 000
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-131 100
summa balanserat resultat	652 400

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-179 838
av fond för yttre underhåll ianspråkats	27 438
att i ny räkning överförs	500 000

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	1 280 927	1 246 224
Övriga rörelseintäkter	Not 2	7 206	48 960
		1 288 133	1 295 184
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-132 889	-78 271
Driftkostnader	Not 4	-509 846	-550 476
Övriga externa kostnader	Not 5	-152 724	-104 422
Personalkostnader	Not 6	-46 000	-33 511
Avskrivningar	Not 7	-102 241	-102 241
		-943 699	-868 921
RÖLSERESULTAT		344 434	426 263
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		8 185	9 733
Räntekostnader		-69 119	-83 357
		-60 934	-73 624
ÅRETS RESULTAT		283 500	352 639

Balansräkning

	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 8	3 530 937	3 633 178
Maskiner och inventarier Not 9	0	0
	3 530 937	3 633 178
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 530 937	3 633 178
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	53 855
SBC Klientmedel i SHB	1 200 423	0
Övriga fordringar	45 823	45 746
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 10	0	22 077
	1 246 246	121 678
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	426 538	419 846
SBC klientmedel i SHB	0	746 960
	426 538	1 166 806
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 672 784	1 288 484
SUMMA TILLGÅNGAR	5 203 722	4 921 662

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Reservfond		43 776	43 776
Medlemsinsatser		244 009	244 009
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 061 437	563 472
		1 349 222	851 257
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		368 900	514 226
Årets resultat		283 500	352 639
		652 400	866 865
SUMMA EGET KAPITAL		2 001 621	1 718 121
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 991 675	2 991 675
		2 991 675	2 991 675
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		50 125	56 517
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	160 300	155 349
		210 425	211 866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 203 722	4 921 662
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	5 082 000	5 082 000
Varav i eget förvar		95 000	95 000
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	67 år	67 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Markanläggning	10 år	10 år

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 097 172	1 097 172
	Hyror lokaler	183 755	149 052
		1 280 927	1 246 224
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	1	-4
	Återbäring Allframtid	7 205	6 820
	Övriga intäkter	0	42 144
		7 206	48 960

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	38 976	38 976
	Hissbesiktning	8 781	2 511
	Myndighetstillsyn	6 370	0
	Gemensamma utrymmen	1 926	3 629
	Gård	5 976	320
	Serviceavtal	18 318	14 467
	Förbrukningsmateriel	676	406
	Brandskydd	0	194
		81 023	60 502
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 216	5 833
	Entré/trapphus	4 500	0
	Lås	0	1 708
	VVS	6 931	2 623
	Värmeanläggning/undercentral	1 125	0
	Elinstallationer	0	1 075
	Hiss	7 656	1 393
	Fasad	0	5 138
		24 428	17 769
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	27 438	0
		27 438	0
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	132 889	78 271
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	38 247	39 826
	Värme	244 888	315 153
	Vatten	46 012	38 218
	Sophämtning/renhållning	46 092	34 804
	Grovsopor	0	6 786
		375 239	434 787
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 458	31 004
	Kabel-TV	37 554	29 336
		79 012	60 340
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	55 595	55 350
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	509 846	550 476

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	399	299
	Juridiska åtgärder	1 750	0
	Inkassering avgift/hyra	0	1 031
	Hysesförluster	53 855	0
	Revisionsarvode extern revisor	300	16 275
	Styrelseomkostnader	2 000	1 880
	Fritids och Trivselkostnader	928	0
	Förvaltningsarvode	73 840	72 090
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 375
	Administration	6 507	3 184
	Konsultarvode	3 105	508
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 040	4 780
		152 724	104 422

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 000	25 500
	Sociala kostnader	11 000	8 011
		46 000	33 511

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	70 036	70 036
	Förbättringar	10 625	10 625
	Markanläggning	21 580	21 580
		102 241	102 241

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 477 362	5 477 362
	Utgående anskaffningsvärde	5 477 362	5 477 362
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 844 184	-1 741 943
	Årets avskrivningar enligt plan	-102 241	-102 241
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 946 425	-1 844 184
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 530 937	3 633 178
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	380 000	380 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 970 000	17 970 000
	Taxeringsvärde mark	25 730 000	25 730 000
		43 700 000	43 700 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	42 400 000	42 400 000
	Lokaler	1 300 000	1 300 000
		43 700 000	43 700 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	108 287	108 287
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	108 287	108 287
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-108 287	-108 287
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-108 287	-108 287
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	7 973
	Kabel-TV	0	7 493
	Serviceavtal	0	3 375
	Vatten	0	3 236
		0	22 077

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	244 009	0	0	244 009
Reservfond	43 776	0	0	43 776
Fond för yttre underhåll	1 061 437	131 100	366 865	563 472
S:a bundet eget kapital	1 349 222	131 100	366 865	851 257
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	368 900	-131 100	-14 226	514 226
Årets resultat	283 500	283 500	-352 639	352 639
S:a fritt eget kapital	652 400	152 400	-366 865	866 865
S:a eget kapital	2 001 621	283 500	0	1 718 121

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	563 472	549 942
Reservering enligt stadgar	131 100	131 100
Reservering enligt stämmobeslut	366 865	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-117 570
Vid årets slut	1 061 437	563 472

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,920 %	686 250	686 250	2015-02-27
Handelsbanken	1,820 %	458 550	458 550	2015-02-06
Handelsbanken	1,920 %	1 000 000	1 000 000	2015-03-03
Handelsbanken	1,920 %	846 875	846 875	2015-02-27
Summa skulder till kreditinstitut		2 991 675	2 991 675	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		2 991 675	2 991 675	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 491 675 kr.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	3 865
	Värme	0	42 996
	Extern revisor	0	15 950
	Arvoden	35 000	0
	Sociala avgifter	11 000	0
	Ränta	5 391	7 771
	Förutbetalda avgifter och hyror	108 909	84 767
		160 300	155 349

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2015

Annegret Helga L Stackenström
Ordförande

Amina Abdulrahman Hussen Askaner
Kassör

Pehr Christian Eriksson
Ledamot

Sami Petteri Jokinen
Ledamot

Nils Daniel Röshoff
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2015

Margareta Lennartsson
Godkänd revisor