

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fornminnet

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 2014 och 2020.
- 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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2007-01-22 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Karin Maria Andersen	Ledamot
Irene Hannele Hyvärinen	Ledamot
Pontus Thomas Ljungblad	Ledamot
Linnéa Fanny Isabell Rohwer	Ledamot
Carl Erik Daniel Widman	Ledamot

Linda Marie Klevenborn	Suppleant
Carl Pontus Edward Lindqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margaretha Morén	Ordinarie Extern	Auktoriserad Revisor, BDO Mälardalen AB
------------------	------------------	---

Valberedning

Marie Olofsson	
Marie Unéus	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-12.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ULVSKOGEN 2	2009	Stockholm
ULVSKOGEN 3	2009	Stockholm
FÄLTMARSKALKEN 2	2009	Stockholm
BERGSUDDEN 12	2009	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme och fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

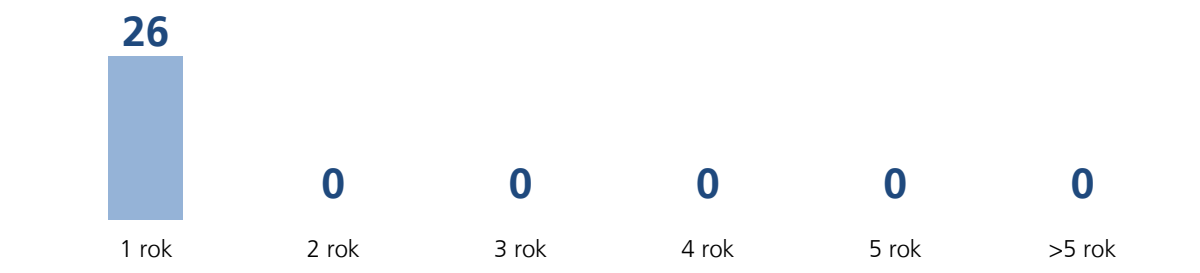
Fastigheterna bebyggdes 1910 - 1914 och består av 4 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 109 m², varav 1 109 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2020.

Underhållsplanen uppdaterades 2014.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2014	Obligatorisk ventilationskontroll
Fönsterrenovering	2012	Renovering och målning av fönster på Fälmarskalksvägen 24 A
Fasadmålning och viss renovering	2011	
Badrumsrenovering	2010	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Inventering av kökstammar.	2015	
Byte av tvättutrustning i föreningens tvättstuga.	2015	
OVK-åtgärder	2015	
Föreningen planerar eventuellt iordningställande av ny tvättstuga på Smedjevägen 2	2016	Planerat att eventuellt utföras.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Rondering och jour	Securitas
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städentreprenör	Futura Städ

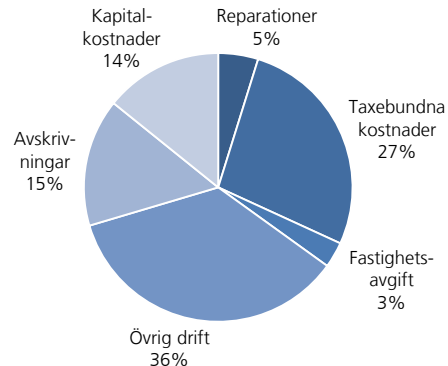
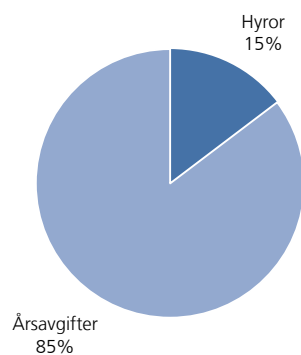
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut kommer årsavgifterna vara oförändrade under 2015.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	526 788	512 628
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	1 048 026	1 015 852
Finansiella intäkter	624	1 025
Minskning korta fordringar	74 876	0
	1 123 526	1 016 877
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	729 689	731 532
Finansiella kostnader	147 163	193 833
Ökning av korta fordringar	0	3 540
Minskning av föreningens lån	62 728	60 000
Minskning av korta skulder	23 850	13 812
	963 430	1 002 717
KASSA VID ÅRETS SLUT	686 884	526 788
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	160 096	14 160

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

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, har utförts och kommer åtgärdas under 2015.

Händelser efter året

Beställning av tvättutrustning gjordes i slutet av 2014 och installerades tidigt 2015.

Beställning av arkivskåp till föreningslokal gjordes i slutet av 2014 och levererades tidigt 2015.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 29 st
Förändring från föregående år: 1 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	958	926	886	852
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 157	1 142	1 097	1 133
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 465	6 533	6 597	6 645
Elkostnad/m ² totalyta	78	104	92	87
Värmekostnad/m ² totalyta	109	134	136	124
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	41	41	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	133	175	211	205
Soliditet (%)	71	71	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	12	-68	-198	-710
Nettoomsättning (tkr)	1 048	1 016	972	946

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 109 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	12 408
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 314 760
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-52 632
summa ansamlad förlust	-1 354 984

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-1 354 984**

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	1 047 984	1 015 785
Övriga rörelseintäkter	Not 2	42	67
		1 048 026	1 015 852
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-128 561	-80 467
Driftkostnader	Not 4	-484 991	-510 506
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 457	-90 040
Personalkostnader	Not 6	-42 680	-50 519
Avskrivningar	Not 7	-159 390	-159 390
		-889 079	-890 922
RÖRELSERESULTAT		158 947	124 931
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		624	1 025
Räntekostnader		-147 163	-193 833
		-146 539	-192 808
ÅRETS RESULTAT		12 408	-67 877

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 8	21 405 304
	21 245 915	21 405 304
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	21 245 915	21 405 304
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
SBC Klientmedel i SHB	685 916	0
Övriga fordringar	62 944	67 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	70 807
	748 860	137 820
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	968	968
SBC klientmedel i SHB	0	525 820
	968	526 788
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	749 828	664 608
SUMMA TILLGÅNGAR	21 995 743	22 069 913

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 10		
Medlemsinsatser		16 973 529	16 973 529
Fond för yttre underhåll	Not 11	105 264	52 632
		17 078 793	17 026 161
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 367 392	-1 246 882
Årets resultat		12 408	-67 877
		-1 354 984	-1 314 760
SUMMA EGET KAPITAL		15 723 809	15 711 401
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	5 961 360	6 035 000
		5 961 360	6 035 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	70 912	60 000
Leverantörsskulder		65 199	47 156
Skatteskulder		63 102	66 950
Övriga kortfristiga skulder		2 050	2 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	109 310	147 355
		310 573	323 511
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 995 743	22 069 913
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 12	6 200 000	6 200 000
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	250 år	250 år
Värme/kylanläggning	30 år	30 år
Stambyte	50 år	50 år

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	894 090	863 854
	Hyror bostäder	153 894	151 931
		1 047 984	1 015 785
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	42	51
	Övriga intäkter	0	16
		42	67

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	33 510	32 190
	Fastighetsskötsel beställning	2 208	3 189
	Snöröjning/sandning	2 080	3 315
	OVK Obl. Ventilationskontroll	10 000	0
	Bevakning	8 719	5 944
	Gård	179	0
	Serviceavtal	4 680	4 680
	Förbrukningsmateriel	6 984	1 792
	Störningsjour och larm	10 121	0
	Fordon	602	956
		79 083	52 067
	Reparationer		
	Tvättstuga	354	2 244
	Sophantering/återvinning	4 800	0
	Lås	590	2 468
	VVS	17 071	11 158
	Värmeanläggning/undercentral	7 658	3 959
	Ventilation	0	2 313
	Elinstallationer	2 880	4 633
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 000	0
	Bredband	0	1 625
	Fasad	15 125	0
		49 478	28 400
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	128 561	80 467
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	86 107	115 728
	Värme	121 350	149 099
	Vatten	46 073	45 166
	Sophämtning/renhållning	26 744	46 810
		280 274	356 803
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	50 072	36 216
	Tomträttsavgäld	103 100	70 100
	Kabel-TV	8 428	6 747
	Bredband	11 475	9 180
		173 075	122 243
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	31 642	31 460
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	484 991	510 506

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Revisionsarvode extern revisor	500	18 125
	Föreningskostnader	3 835	2 040
	Fritids och Trivselkostnader	440	975
	Förvaltningsarvode	55 684	54 364
	Förvaltningsarvodena övriga	0	6 719
	Administration	2 832	3 547
	Konsultarvode	1 207	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 960	4 270
		73 457	90 040

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	29 476	31 200
	Löner	3 000	7 800
	Sociala kostnader	10 204	11 519
		42 680	50 519

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	72 158	72 158
	Förbättringar	87 232	87 232
		159 390	159 390

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 002 670	22 002 670
	Utgående anskaffningsvärde	22 002 670	22 002 670
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-597 366	-437 976
	Årets avskrivningar enligt plan	-159 390	-159 390
	Utgående avskrivning enligt plan	-756 756	-597 366
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 245 915	21 405 304
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 363 000	9 363 000
	Taxeringsvärde mark	8 310 000	8 310 000
		17 673 000	17 673 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	17 673 000	17 673 000
		17 673 000	17 673 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	FÖRUTB KOSTNADER OCH UPPL INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	12 226
	Kabel-TV	0	1 686
	Tomträttsavgäld	0	20 100
	Fastighetsskötsel	0	33 510
	Bredband	0	2 295
	Vatten	0	990
		0	70 807

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	16 964 809	0	16 964 809
	Upplåtelseavgifter	8 720	0	8 720
	Fond för yttre underhåll	105 264	52 632	52 632
	S:a bundet eget kapital	17 078 793	52 632	0
	Ansamlad förlust			
	Ansamlad förlust	-1 367 392	-52 632	-67 877
	Årets resultat	12 408	12 408	67 877
	S:a ansamlad förlust	-1 354 984	-40 224	0
	S:a eget kapital	15 723 809	12 408	0

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	52 632	46 296
	Reservering enligt stadgar	52 632	52 632
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-46 296
	Vid årets slut	105 264	52 632

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31
				Villkorsändringsdag
	SBAB	1,960 %	2 935 000	2 995 000
	SBAB	2,160 %	3 097 272	3 100 000
	Summa skulder till kreditinstitut		6 032 272	6 095 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-70 912	-60 000
			5 961 360	6 035 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 677 712 kr.

Not 13	UPPL KOSTNADER OCH FÖRUTB INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	5 354
	Värme	0	14 822
	Sophämtning	0	2 249
	Extern revisor	0	12 000
	Arvoden	21 626	19 750
	Sociala avgifter	6 795	6 205
	Ränta	10 018	14 062
	VVS	0	6 245
	Avgifter och hyror	70 871	66 668
		109 310	147 355

Styrelsens underskrifter

BROMMA den / 2015

Karin Maria Andersen
Ledamot

Irene Hannele Hyvärinen
Ledamot

Pontus Thomas Ljungblad
Ledamot

Linnéa Fanny Isabell Rohwer
Ledamot

Carl Erik Daniel Widman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2015

Margaretha Morén
Extern revisor