

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Skrivkortet 2

Org. Nr 769620-8060



Räkenskapsåret

2014-01-01 – 2014-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

BVK

BoVera Konsult AB

Bostadsrättsföreningen Skrivkortet 2
Org. Nr 769620-8060

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skrivkortet 2, Mörsilsgatan 6-20, Vällingby i Stockholms kommun, organisationsnummer 769620-8060 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten:

Föreningen förvärvade 2010-05-12 fastigheten Skrivkortet 2 i Stockholm kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 53 350 300 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 82 medlemmar. 2013-12-31 var medlemsantalet 70.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Leif Vestin

Gustav Folke Andersson

Joanna Robin Stork

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-29.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts revisor Jörgen Götehed, BoRevision i Sverige AB.

Avgifter:

Höjning av garage hyra 10 % samt medlemsavgiften 5 % from och med 2015-01-01.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 12 lägenheter överlåtits och 3 lägenheter har upplåtits med bostadsrätt.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Skrivkortet 2 i Stockholm.

Markareal för tomten uppgår till 3 156 kvadratmeter. Fastigheten består av 69 st bostadslägenheter

samt 36 bilplatser, 3 mc-platser. Den totala lägenhetsytan uppgår till 3 094 kvadratmeter. Byggnaden färdigställdes 1955.



Bostadsrättsföreningen Skrivkortet 2
Org. Nr 769620-8060

Försäkring:

Fastigheten är sedan 2010-05-12 fullvärdesförsäkrad hos If.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2014-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 23 899 696 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2014-12-31 till 36 098 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	21 600 000	13 000 000	34 600 000
Lokaler	1 310 000	188 000	1 498 000
Totalt	22 910 000	13 188 000	36 098 000

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret:

Byte av gamla armaturer för belysning till garage sidan, till nya energisnåla och effektiva armaturer, arbetet utförd besiktad och klar.

Föreningen drabbades av en fruktansvärd sprängnings olycka i september 2014. Olyckan inträffar när Svenska Bostäder sprängde för att installera sop-sug kanal utmed trottoaren på Mörsilsgatan. Vid en av sprängningarna inträffar en olycka och flera ton sprängsten krossar fasad samt att en lägenhet blir total förstörd. Detta innebär att föreningen har återkallat offerter för ventilations arbeten och styrelsen har för avsikt att invänta renoveringen och återställning av fasad och lägenhet innan styrelsen kan besluta om vidare åtgärder i föreningen. X

Flerårsöversikt:

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 458 541	2 406 853	2 446 199	2 505 390
Res. efter finansiella poster	-812 999	-304 398	-387 152	17 937
Balansomslutning	61 528 704	61 508 344	59 389 350	58 282 577
Soliditet	60,5 %	54,6%	52,8%	51,7 %
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	7 725	8 781	8 860	8 939
Genomsnittlig skuldränta	3,23%	3,44%	3,62%	4,45 %
Årsavgift per kvm	659	629	608	612

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

Resultatdisposition:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	-1 918 230 kronor
Årets resultat	-812 999 kronor
Summa	-2 731 229 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till fond för yttre underhåll	-108 294 kronor
Att balansera i ny räkning	-2 839 523 kronor

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

RESULTATRÄKNING		2014-01-01 – 2014-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31
	Not		
Intäkter			
Nettoomsättning	2	2 387 514	2 372 767
Övriga externa intäkter		71 027	34 086
SUMMA INTÄKTER		2 458 541	2 406 853
Kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 935 093	-1 601 881
Personalkostnader		-113 678	-69 414
Avskrivningar		-436 455	-170 915
Summa Rörelsens kostnader		-2 485 226	-1 842 210
RÖRELSERESULTAT		-26 685	564 643
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		39 703	72 399
Räntekostnader		-826 017	-941 440
Summa Finansiella Poster		-786 314	-869 041
ÅRETS RESULTAT		-812 999	-304 398

BALANSRÄKNING		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark		57 363 617	57 800 072
Summa Anläggningstillgångar	4	57 363 617	57 800 072
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 000	0
Skattefordringar		11 036	0
Förutbet kostn. / uppl. intäkter	5	55 722	111 106
Summa Kortfristiga fordringar		80 758	111 106
Kassa, Bank och Plusgiro	6	4 084 329	3 597 166
Summa Omsättningstillgångar		4 154 051	3 708 272
Summa Tillgångar		61 528 704	61 508 344

BALANSRÄKNING		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital:			
Insatser		26 578 585	25 282 378
Yttre underhållsfond		445 704	337 410
Upplåtelseavgifter		12 938 511	9 788 688
Summa Bundet eget kapital		39 962 800	35 408 476
Fritt eget kapital:			
Balanserad resultat		-1 918 230	-1 505 538
Årets resultat		-812 999	-304 398
Summa fritt eget kapital		-2 731 229	-1 809 936
Summa Eget Kapital	7	37 231 571	33 598 540
Långfristiga skulder			
Reverslån	8	23 899 696	27 166 972
Summa Långfristiga Skulder		23 899 696	27 166 972
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		97 275	526 104
Skatteskulder			106 871
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	170 341	77 782
Upplupna kostn/förutbet. Intäkter	10	119 486	21 245
Övriga kortfristiga skulder		10 335	10 830
Summa Kortfristiga Skulder		397 437	742 832
Summa Eget kapital och Skulder		61 528 704	61 508 344
Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		35 000 000	35 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen

Not 1 Redovisnings och Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Redovisningsprincipen avseende avskrivningar har ändrats. Byggnader skrivs av linjärt över 100 år enligt K2.

Standardförbättringar byggnader skrivs av efter en 50-årig avskrivningsplan.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2, Nettoomsättning

Text	2014	2013
Hyror, bostäder	530 660	591 846
Hyror, garage	263 888	270 481
Årsavgifter	1 592 966	1 510 440
Summa Nettoomsättning	2 387 514	2 372 767

Not 3, Övriga externa kostnader

	2014	2013
Elavgifter	25 833	43 028
Uppvärmning	544 635	624 343
Sophantering/Renhållning	44 932	38 908
Vatten och avlopp	71 857	84 607
Lokalvård	54 908	36 910
Snöröjning	36 991	52 424
Förbrukningsinventarier	3 325	7 425
Trädgårdskostnader	4 565	28 551
Förbrukningsmaterial etc.	4 781	17 460
Möteskostnader	0	750
Kabel-TV	17 644	23 855
Datakommunikation	77 103	46 687
telefon, porto, inkasso, annons, trycksaker	9 056	3 266
Självrisiker	1 000	
Revisionsarvode	18 825	18 500
Redovisningstjänster	113 840	116 143
Teknisk förvaltning	32 725	39 955
Service- och medlemsavgifter	4 950	5 008
Bankkostnader	4 149	5 319
Övriga externa kostnader	208 600	76 454
Underhåll	498 065	188 983
Fastighetsskatt	98 953	98 470
Fastighetsförsäkringar	58 357	44 835
Summa Övriga externa kostnader	1 935 093	1 601 881

Not 4, Anläggningstillgångar

	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader och Mark		
Byggnader	33 664 040	33 664 040
Ingående avskrivningar byggnader	-418 028	-346 928
Årets avskrivningar	-336 640	-71 100
Standardförbättringar	4 990 758	1 157 151
Årets standardförbättringar	0	3 833 607
Ingående avskrivn.		
Standardförbättringar	-122 958	-23 143
Årets avskrivn. Standardförbättr.	-99 815	-99 815
Mark	19 686 260	19 686 260
Utgående planenligt restvärde		
Byggnader och Mark	57 363 617	57 800 072

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	24 133	17 138
Förutbetald kabel-TV	4 405	4 411
Upplupna kostnader datakomm.	6 598	6 598
Uppl. kostn. ekonomisk förvaltning	8 901	7 959
Uppl. kostn. teknisk förvaltning	11 685	0
Förutbetald tvättstuga	0	75 000
Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	55 722	111 106

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2014-12-31	2013-12-31
Affärskonto	2 511 256	256 837
Sparkonto	1 573 073	3 340 329
Summa Kassa och Bank	4 084 329	3 597 166

Not 7, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	25 282 378	9 788 688	337 410	-1 505 538	-304 398
Årets insatser	1 296 207				
Årets upplåtelseavgifter		3 149 823			
Årets avsättning till yttre fond			108 294	-108 294	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma				-304 398	304 398
Årets resultat					-812 999
Belopp vid årets utgång	26 578 585	12 938 511	445 704	-1 918 320	-812 999

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2014-12-31 är 23 899 696 kronor.

Föreningens lån är placerade hos SBAB enligt nedanstående:

Lån 1: 6 724 924 är placerat till en fast ränta av 4,24 % p.a. fram till konverteringstidpunkten 2017-03-09.

Lån 2: 3 724 924 är placerat till en ränta av 2,37 % per 2014-12-31.

Lån 3: 6 724 924 är placerat till en fast ränta av 3,72 % p.a. fram till konverteringstidpunkten 2015-03-12.

Lån 4: 6 724 924 är placerat till en rörlig ränta.

Amortering på lån under 2014 har totalt varit kr 3 267 276.

Not 9, Förskottsbetalda årsavgifter

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2015 som inbetalats av medlemmarna under december 2014.

Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Fortum el	6 095	0
Fortum värme	91 856	0
Stockholm vatten	3 335	3 320
Beräknat revisionsarvode	18 200	17 500
Upplupna bankkostnader	0	425
Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	119 486	21 245

Bostadsrättsföreningen Skrivkortet 2
Org. Nr 769620-8060


Underskrifter

Stockholm 2015-04-04

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skrivkortet 2



Leif Vestin



Gustav Folke Andersson



Joanna Robin Stork

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

8/5 2015

Revisionsberättelsen avviker
från standardutformningen.



Jörgen Götehed
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skrivkortet 2, org.nr. 769620-8060

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skrivkortet 2 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skrivkortet 2 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

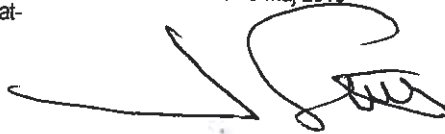
Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera att föreningen redovisar ett underskott i resultaträkningen. Enligt föreningens stadgar ska föreningens löpande kostnader finansieras med avgifter samt att det ska göras avsättning till fond för yttre underhåll. Av årsredovisningen framgår också att resultatet 2014 jämfört med föregående år har belastats med betydligt högre kostnader för underhåll och avskrivningar.

Stockholm den 8 maj 2015



Jörgen Götehed
BoRevision