

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fräsmaskinen 3

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 2013 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-12-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-01-07 och nuvarande stadgar registrerades 2011-12-21 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Helen Eriksson	Ledamot
Martin Greve	Ledamot
Magdalena Hansson	Ledamot
Björn Sturluson	Ledamot
Anette Vegeborn	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Petrah Gustafsson	Ordinarie Intern
-------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-03-26.

Extra föreningsstämma hölls 2014-10-06 pga. val av ny revisor då den tidigare valda revisorn flyttade från föreningen.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Främaskinen 3	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2023.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Nordeuropa Försäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1951 och består av 1 flerbostadshus.

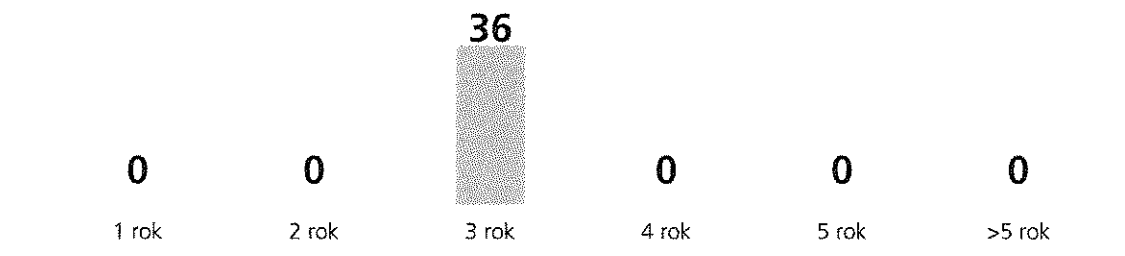
Fastighetens värdeår är 1962.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 737 m², varav 2 568 m² utgör lägenhetsyta och 169 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2045.

Underhållsplanen uppdaterades december 2014.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning	2014	Ledstänger och grund
OVK Besiktning	2014	Kontroll av ventilation
Stamspolning	2014	Rengöring av stammar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning trapphus	2015	Beslut fattas på stämman. Pengar finns.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC SverigesBostadsrättsCentrum AB
Sköter underhåll av fastigheten	Åkerlunds

Övrig information

Fastigheten har 36 lägenheter. Av dessa är 31 bostadsrätter och 5 hyresrätter.
Det finns ett ganska stort dolt värde i hyresrätterna som tillfaller föreningen vid en eventuell försäljning.

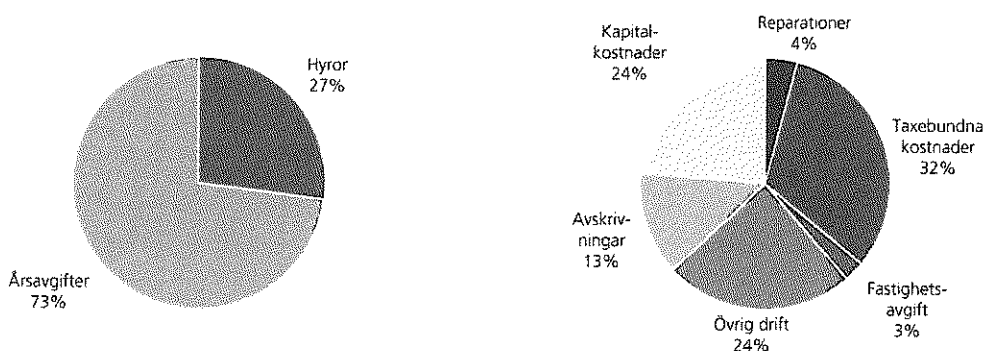
Föreningens ekonomi

Föreningen har en god ekonomi. Inga avgiftshöjningar är planerade. Vidare kommer ett av lånen att skrivas om under 2016 vilket torde ge en avsevärt lägre lånekostnad.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	1 713 329	0
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	1 876 029	1 481 765
Finansiella intäkter	13 091	14 061
Minskning korta fordringar	35 874	0
Lägenhetsupplåtelse	0	35 344 759
Ökning av föreningens lån	0	15 275 593
Ökning av korta skulder	0	910 698
	1 924 994	53 026 875
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 167 109	966 527
Finansiella kostnader	440 790	509 208
Investeringar i fastigheten	0	49 774 245
Ökning av korta fordringar	0	63 566
Minskning av föreningens lån	258 360	0
Minskning av korta skulder	215 299	0
	2 081 557	51 313 546
KASSA VID ÅRETS SLUT	1 556 766	1 713 329
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-156 564	1 713 329

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

Målning av trapphus är planerad. Föreningen har pengarna men det slutliga beslutet kommer att tas av stämman på grund av investeringens storlek.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 41 st

Förändring från föregående år: - 1 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	615	465	0	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	951	834	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 801	6 918	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	17	3	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	136	113	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	39	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	161	186	0	0
Soliditet (%)	69	68	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	32	-167	0	0
Nettoomsättning (tkr)	1 876	1 479	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 568 m² bostäder och 169 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	32 350
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-166 563
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-80 235
summa ansamlad förlust	-214 448

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-214 448
----------------------------------	-----------------

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	1 860 364	1 466 796
Övriga rörelseintäkter	Not 2	15 665	14 969
		1 876 029	1 481 765
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-207 364	-252 861
Driftkostnader	Not 4	-863 969	-653 299
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 776	-60 367
Avskrivningar	Not 6	-248 871	-186 653
		-1 415 980	-1 153 180
RÖRELSERESULTAT		460 049	328 585
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		13 091	14 061
Räntekostnader		-440 790	-509 208
		-427 699	-495 148
ÅRETS RESULTAT		32 350	-166 563

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	49 338 720	49 587 592
	49 338 720	49 587 592
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	49 338 720	49 587 592
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	225
SBC Klientmedel i SHB	1 545 839	0
Övriga fordringar	27 692	51 758
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 8	0	11 583
	1 573 531	63 566
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	10 926	10 902
SBC klientmedel i SHB	0	1 702 428
	10 926	1 713 329
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 584 458	1 776 895
SUMMA TILLGÅNGAR	50 923 178	51 364 487

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 344 759	35 344 759
Fond för yttre underhåll	Not 10	80 235	80 235
		35 424 994	35 424 994
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-246 798	-80 235
Årets resultat		32 350	-166 563
		-214 448	-246 798
SUMMA EGET KAPITAL		35 210 546	35 178 196
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond		0	607 561
		0	607 561
LANGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	14 758 873	14 983 913
		14 758 873	14 983 913
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	258 360	291 680
Leverantörsskulder		88 980	90 516
Skatteskulder		49 432	0
Övriga kortfristiga skulder		389 652	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	167 335	212 621
		953 759	594 817
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 923 178	51 364 487
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 11	17 500 000	17 500 000
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	200 år	200 år

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 357 485	1 025 672
	Hyror bostäder	412 705	373 595
	Hyror lokaler	90 174	67 528
		1 860 364	1 466 796

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Värmeintäkter	15 600	11 700
	Öresutjämnning	66	14
	Övriga intäkter	-1	3 255
		15 665	14 969

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	49 500	44 840
	Fastighetsskötsel beställning	0	3 040
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	40 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 125	0
	Snöröjning/sandning	1 125	0
	Städning entreprenad	41 477	26 755
	Mattvätt/Hyrmattor	4 028	15 063
	OVK Obl. Ventilationskontroll	5 600	0
	Gemensamma utrymmen	428	1 030
	Gård	4 225	4 687
	Förbrukningsmateriel	9 278	4 474
	Störningsjour och larm	0	2 750
		130 786	142 639
	Reparationer		
	Tvättstuga	13 513	4 153
	Entré/trapphus	9 681	87
	VVS	40 871	4 761
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 029
	Elinstallationer	4 053	3 267
	Mark/gård/utemiljö	960	0
	Skador/klotter/skadegörelse	7 500	0
		76 578	16 297
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	24 763
	Lås	0	69 162
		0	93 925
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	207 364	252 861

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	47 605	9 227
	Värme	372 529	308 861
	Vatten	118 930	105 899
	Sophämtning/renhållning	51 630	31 381
	Grovsopor	0	17 165
		590 694	472 533
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 546	22 946
	Självrisk	0	1 700
	Tomträttsavgäld	154 790	101 129
	Kabel-TV	13 837	9 050
	Bredband	20 670	11 386
		223 843	146 211
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 432	34 555
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	863 969	653 299

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	1 176	288
	Juridiska åtgärder	0	4 875
	Inkassering avgift/hyra	0	1 200
	Hysesförluster	4	0
	Revisionsarvode extern revisor	625	2 500
	Föreningskostnader	1 247	1 255
	Styrelseomkostnader	3 467	500
	Fritids och Trivselkostnader	0	1 948
	Förvaltningsarvode	51 128	41 689
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 013
	Administration	8 824	2 520
	Korttidsinventarier	15 290	0
	Konsultarvode	4 055	0
	Föreningsavgifter	0	579
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 960	0
		95 776	60 367

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	248 871	186 653
		248 871	186 653

Not 7	BYGGNADER	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 774 245	0
	Nyanskaffningar	0	49 774 245
	Utgående anskaffningsvärde	49 774 245	49 774 245
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-186 653	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-248 871	-186 653
	Utgående avskrivning enligt plan	-435 525	-186 653
	Planenligt restvärde vid årets slut	49 338 720	49 587 592
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 438 000	19 438 000
	Taxeringsvärde mark	10 324 000	10 324 000
		29 762 000	29 762 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 200 000	29 200 000
	Lokaler	562 000	562 000
		29 762 000	29 762 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 8	FÖRUTB KOSTNADER OCH UPPL INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	4 681
	Kabel-TV	0	2 768
	Bredband	0	4 134
		0	11 583

Not 9	EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	35 328 000	0	0	35 328 000
	Upplåtelseavgifter	16 759	0	0	16 759
	Fond för yttre underhåll	80 235	80 235	-80 235	80 235
	S:a bundet eget kapital	35 424 994	80 235	-80 235	35 424 994
	Ansamlad förlust				
	Ansamlad förlust	-246 798	-80 235	-86 328	-80 235
	Årets resultat	32 350	32 350	166 563	-166 563
	S:a ansamlad förlust	-214 448	-47 885	80 235	-246 798
	S:a eget kapital	35 210 546	32 350	0	35 178 196

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	80 235	0
	Reservering enligt stadgar	80 235	80 235
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-80 235	0
	Vid årets slut	80 235	80 235

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31
	SEB	1,520 %	5 308 923	5 400 603
	SEB	3,120 %	4 854 155	4 937 495
	SEB	3,540 %	4 854 155	4 937 495
	Summa skulder till kreditinstitut		15 017 233	15 275 593
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-258 360	-291 680
			14 758 873	14 983 913

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 725 433 kr.

Not 12	UPPL KOSTNADER OCH FÖRUTB INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	5 126
	Värme	0	57 694
	Vatten	0	5 671
	Sophämtning	0	526
	Extern revisor	0	2 500
	Ränta	5 158	6 763
	Förutbetalda avgifter och hyror	162 177	134 341
		167 335	212 621

Styrelsens underskrifter

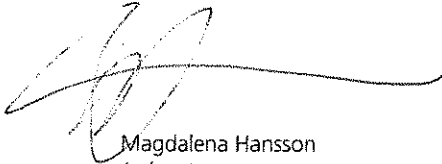
STOCKHOLM den 15/3 2015



Helen Eriksson
Ledamot



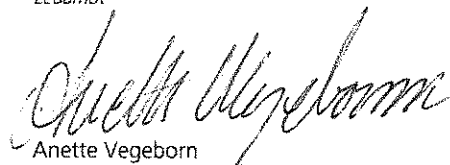
Martin Greve
Ledamot



Magdalena Hansson
Ledamot



Björn Sturluson
Ledamot



Anette Vegeborn
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/3 2015



Petrah Gustafsson
Intern revisor