

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kolonnen 2

2015-01-01--2015-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7
- Noter	10



Förvaltningsberättelse

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 1999-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2014-08-11 hos Bolagsverket.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt följande:

Fastighetsbeteckning: Kolonnen 2
Förvärv: År 2000
Kommun: Stockholm

Fastigheten är försäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnaden uppvärms med vattenburen värme via fjärrvärmenätet.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1927 och består av ett flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 502 kvadratmeter, varav 2 701 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 801 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 6 lokaler med hyresrätt

Lägenhetsfördelning

1 rok	31 st
2 rok	8 st
3 rok	13 st

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Frisersalong	27 kvm	3 år
Hudvård	52 kvm	3 år
Hudvård	55 kvm	3 år
Detaljhandel	600 kvm	3 år
Café	32 kvm	3 år
Café	35 kvm	3 år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.
I fastigheten finns tvättstuga och förrådsutrymmen i källare typ Troax.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Nya postboxar i entré	2014	52 stycken
Uppgradering av ventilation	2010 - 2011	Installation av 18 fläktar på 18 skorstenar
Installation av takvärme	2011	Elslingor vid takfot samt i stuprör mot gata och gård
Montering av energi och bullerglas	2008	Även nya fönster med karmar mot Ringvägen
Nyinstallation av lokalt nätverk	2008	LAN för bredband (uppgraderat till 1 Gbit/s år 2015)
Polering av golv i trapphus	2006	Hela fastigheten
Renovering av trapphus	2006	Originalfärg
Nya säkerhetsdörrar	2006	Alla lägenheter
Omläggning av tak	2005 - 2006	I samband med vindsbyggnation
Vindsbyggnation	2005 - 2006	Byggnads AB Abacus bygger lägenheter på vindsplanet. Gathuset får 6 våningar
Förråd i källare	2005	Förråd flyttas från vindsplan till källare. Förrådslösning Troax
Nytt gårdsbjälklag	2005	Totalrenovering pga utlåtande från Cement- och Betonginstitutet
Nya balkonger mot gård	2005 - 2006	Bygglov utgånget
Utrustning till tvättstuga	2005	3 tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp
Rörstambyte	2002 - 2003	Vissa stamledningar i källare ej bytta
Omputsning av fasad	2002	Enbart mot Ringvägen
Elstambyte	2002 - 2003	Även tråddragning i lägenheterna gjord

Förvaltning

Avtal

Internetleverantör
TV-leverantör
Underhåll
Undercentral
Hiss

Leverantör

Ownit Broadband AB
Com Hem AB
Åkerlunds Fastighetsservice AB
Elektro Relä AB (ERAB)
STC Hiss Stockholm AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 51 stycken.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har under året haft 10 styrelsemöten.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Eva Ann-Charlotte Branneby	Ledamot
Rolf Anders Lindgren	Ledamot
Jan Georg Holmberg	Ledamot
Camilla Lind	Ledamot
Daniel Olausson	Suppleant

Revisorer

Hans Olof Olsson	Godkänd revisor	SamRev Revisionsbyrå AB
Lennart Berg	Ordinarie intern	

Valberedning

Kjell Lindström

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-21

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Byte av dörr mot gård
- Tvättning av plattor på gård samt byte av trasiga plattor

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- Installation av en bergvärmeanläggning
- Renovering av fönster mot Ringvägen

Föreningens ekonomi

Föreningens största kostnadsposter utgörs av kapitalkostnader (30 %) och uppvärmningskostnad (20 %). Kapitalkostnaden har sjunkit som andel av kostnaden sen föregående år. Avskrivningar utgör 15 % av kostnaden.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked: 2701 kvm bostäder och 801 kvm lokaler.

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	2 591	2 522	2 543	2 535
Resultat efter finansiella poster, tkr	322	178	59	-156
Soliditet, % *)	60	59	59	58
Årsavgift/kvm boyta, kr	617	617	617	617
Lån/kvm bostadsrättsyta, kr	10 462	10 548	10 613	10 660
Elkostnad/kvm totalyta, kr	20	22	25	23
Vattenkostnad/kvm totalyta, kr	13	13	-	-
Värmekostnad/kvm totalyta, kr	130	136	145	144
Kapitalkostnad/kvm totalyta, kr	201	218	244	266

*) Soliditet = Eget kapital/Totala tillgångar

Hyror för lokaler och bostad omförhandlas löpande. Under år 2016 kommer en bergvärmeanläggning att installeras. Ett nytt lån kommer att tas ut för detta ändamål. Fönstren mot Ringvägen kommer att renoveras under år 2016. Resterande fönster renoveras under år 2017. Lånen är placerade på olika löptider och räntorna ligger mellan 1,16 % till 3,34 %. Lånet med 3,34% ränta kommer att omplaceras under år 2016. Ett mål är att bankmedel motsvarande ett kvartals intäkter alltid ska finnas i kassan inför betalningar varje månadsskifte. Detta för att klara oförutsedda utgifter. Amorteringsgraden har ökat under år 2015.

Skatter och avgifter

För hyreshus är avgiften 1 243 kr per bostadslägenhet år 2015. För lokaler är fastighetsskatten 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	321 940 kr
Ansamlad förlust före reservering/anspråkstagande till yttre fond	- 7 268 936
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 190 035
Summa ansamlad förlust vid årets slut	- 7 137 031 kr

Styrelse föreslår att medlen disponeras så att:

i ny räkning överförs **- 7 137 031 kr**

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2015	2014
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	1 641 991	1 639 090
Hyror	953 222	907 584
Övriga rörelseintäkter	50 457	28 298
	<u>2 645 671</u>	<u>2 574 972</u>
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader Not 1	-197 816	-184 818
Underhåll och reparationer	-13 356	-39 916
Periodiskt underhåll	0	0
Taxebundna kostnader Not 2	-628 713	-650 966
Övriga driftskostnader	-116 245	-110 710
Fastighetsskatt	-128 086	-134 948
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-55 842	-53 940
Personalkostnader	-130 095	-116 700
Avskrivningar Not 3,4	-349 691	-341 727
	<u>-1 619 843</u>	<u>-1 633 725</u>
RÖRELSERESULTAT	1 025 827	941 246
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter	109	513
Räntekostnader	-703 996	-764 091
	<u>-703 887</u>	<u>-763 578</u>
ÅRETS RESULTAT	321 940	177 668

	2015	2014
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	67 955 493	68 292 945
Maskiner och inventarier Not 4	71 671	83 910
	<u>68 027 164</u>	<u>68 376 855</u>
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	 68 027 164	 68 376 855
 OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	1 014	430 167
Övriga kortfristiga fordringar	17 080	9 053
Förutbetalda kostnader Not 5	36 630	30 300
	<u>54 724</u>	<u>469 520</u>
 KASSA, BANK OCH KLIENTMEDEL		
Kassa, postgiro och bank	1 541 560	1 133 501
	<u>1 541 560</u>	<u>1 133 501</u>
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	 1 596 284	 1 603 021
 SUMMA TILLGÅNGAR	 69 623 448	 69 979 876

	2015	2014
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL Not 6		
Inbetalda insatser	36 997 730	36 997 730
Inträdesavgifter	41 300	41 300
Upplåtelseavgifter	9 640 533	9 640 533
Fond för yttre underhåll	2 015 765	1 825 730
Ansamlad förlust	-7 458 971	-7 446 604
ÅRETS RESULTAT	321 940	177 668
SUMMA EGET KAPITAL	41 558 297	41 236 357
 LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut Not 7	27 377 954	27 706 894
	27 377 954	27 706 894
 KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder Not 7	304 000	204 000
Leverantörsskulder	10 100	0
Skatteskuld	4 655	3 303
Övriga kortfristiga skulder	71 152	82 142
Upplupna kostnader Not 8	59 823	86 798
Förutbetalda avgifter	237 467	660 382
	687 197	1 036 625
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	69 623 448	69 979 876
 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Uttagna fastighetsinteckningar	28 510 000	28 510 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

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 procent alternativt år tillämpas.

	2014	2013
Byggnad	0,50	0,50
Fastighetsförbättringar-2003	0,50	0,50
Fastighetsförbättringar-2010	5,00	5,00
Fastighetsrenovering	0,50	0,50
Värmeanläggning	0,50	0,50
Stambyte	0,50	0,50
Kodlås	10,00	10,00
Bredband	10,00	10,00
Fasad	0,50	0,50
Fönster	0,50	0,50
Balkong/Terrass	10,00	10,00
Tak-2006	0,50	0,50
Tak-2011	5,00	5,00
Markanläggning	0,50	0,50
Inventarier	10,00	10,00

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering/ianspråktagande till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

NOT 1

Fastighetskostnader	2015
Serviceavtal fastighet	-41 682
Ny dörr till gård	-40 623
Upprustning av gård	-47 455
Övrigt underhåll	-68 056
Totalt	-197 816

NOT 2

Taxebundna kostnader	2015	2014
Elavgifter för drivkraft och belysning	-71 738	-77 132
Uppvärmning	-456 054	-475 338
Vatten	-45 067	-45 712
Avfallshantering	-37 140	-34 384
Grovsopor	-18 716	-18 401
Totalt	-628 713	-650 966

NOT 3

Byggnader och mark	2015	2014
Ingående ack. anskaffningsvärden	73 488 327	73 488 327
Nyanskaffningar	0	0
Utgående ack. anskaffningsvärden	73 488 327	73 488 327
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 195 382	-4 857 930
Årets avskrivningar	-337 452	-337 452
Utgående ack. avskrivningar	-5 532 834	-5 195 382
Utgående restvärde enligt plan	67 955 493	68 292 945
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 417 000	30 417 000
Taxeringsvärde mark	33 928 000	39 600 000
	64 345 000	70 017 000
Fastighetens taxeringsvärde		
Bostäder	58 000 000	54 800 000
Lokaler	5 345 000	5 471 000
	63 345 000	60 271 000

	2 015	2 014
NOT 4		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	122 386	122 386
Aveckling av gamla postboxar	-42 752	
Utgående anskaffningsvärde	79 634	122 386
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-38 476	-34 201
Avecklade postboxar	42 752	
Årets avskrivningar enligt plan	-12 239	-4 275
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 963	-38 476
Planenligt restvärde vid årets slut	71 671	83 910

	2015	2014
NOT 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER & UPPL INTÄKTER		
Ownit AB	21 684	16 068
Fastighetssystem	14 946	14 232
	36 630	30 300

NOT 6
EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift + inträdesavg.	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	36 997 730	9 681 833	1 825 730	-7 446 605	177 669
Resultatdisposition					
Avsättning yttre fond			190 035	-190 035	
Balanseras i ny räkning				177 669	-177 669
Årets reultat					321 940
Belopp vid årets utgång	36 997 730	9 681 833	2 015 765	-7 458 971	321 940

NOT 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Lånebelopp	Villkors-
	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	ändringsdag
SHB 103673	1,16	6 875 000	6 900 000	2018-09-01
SHB 950638	3,34	6 666 036	6 770 020	2016-09-01
SHB 975005	2,13	14 140 918	14 240 874	2019-12-01
Totalt		27 681 954	27 910 894	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-304 000	-204 000	
		27 377 954	27 706 894	

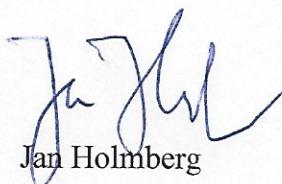
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 900 000 kr

	2015	2014
NOT 8		
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	9 073	10 927
Värme	50 750	60 871
	59 823	71 798

Stockholm 2016-04-14



Ann-Charlotte Branneby Karlsson

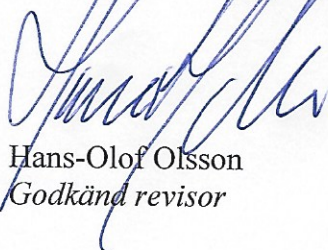


Jan Holmberg



Anders Lindgren

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning
har lämnats 2016-04-26



Hans-Olof Olsson
Godkänd revisor

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning
har lämnats 2016-04-14



Lennart Berg
Intern Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kolonnen 2

Org.nr 769604-3384

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kolonnen 2 för räkenskapsåret 2015.

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 2015-12-31 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 Kolonnen 2 för räkenskapsåret 2015.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande 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 lagen om ekonomiska föreningar.

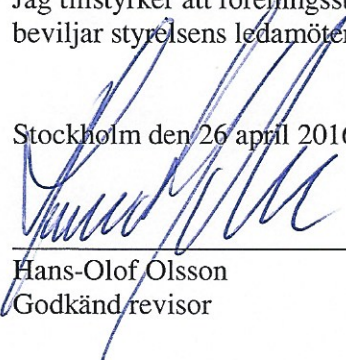
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 april 2016



Hans-Olof Olsson
Godkänd revisor