

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kolonnen 2

2014-01-01--2014-12-31

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 även tvättstuga och förrådsutrymmen i källare typ Troax.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Nya postboxar i entré	2014	
Uppgradering av ventilation	2010 - 2011	Installation av 18 fläktar på 18 skorstenar
Installation av takvärme	2011	Elslingor vid takfot 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, 100 Mbit/s
Polering av golv i trapphus	2006	Hela fastigheten
Postboxar i entré	2006	
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 utgåendet
Nya tvättmaskiner	2005	
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)
OTIS AB, STC Hiss Stockholm AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 51 stycken.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

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

Revisorer

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

Valberedning

Kjell Lindström

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-08

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Ersättningar av postboxar i entrén. Uppgradering av elinstallation för hissen. Byte av serviceleverantör för hissen. Avgift vid andrahandsuthyrning införd.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

-

Föreningens ekonomi

Föreningens största kostnadsposter utgörs av kapitalkostnader (32 %) och uppvärmningskostnad (20 %). Kapitalkostnaden har sjunkit som andel av kostnaden sen föregående år. Avskrivningar utgör 14 % av kostnaden.

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

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	617	617	617	617
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 548	10 613	10 660	10 717
Elkostnad/kvm totalyta	22	25	23	22
Värmekostnad/kvm totalyta	136	145	144	116
Kapitalkostnad/kvm totalyta	218	244	266	313

Hyror för lokaler och bostad omförhandlas löpande. Detta ger en liten intäktsökning år 2014. Inga större underhållsarbeten är planerade. Lånen är placerade på olika löptider och räntorna ligger mellan ca 2,14 % till 3,42 %. Räntekostnaden är lägre än tidigare år. Trenden är att räntekostnaderna sjunker ytterligare år 2015. Ett mål är att bankmedel motsvarande ett kvartals intäkter alltid ska finnas i kassan inför betalningar varje månadsskifte. Detta för att klara oförutsedda utgifter. När föreningens ekonomi visar på ett stabilt överskott planeras för en ökad amorteringsgrad. En målsättning är att ha en amorteringsgrad som motsvarar årliga avskrivningar.

Skatter och avgifter

För hyreshus är avgiften 1 217 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Årets resultat	177 668
Ansamlad förlust före reservering/anspråkstagande till yttre fond	- 7 270 585
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 176 019
Summa ansamlad förlust	- 7 268 936

Styrelse föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-7 268 936**

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2014

2013

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter	1 639 090	1 639 985
Hyror	907 584	915 583
Övriga rörelseintäkter	28 298	41 530
	<u>2 574 972</u>	<u>2 597 098</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	-184 818	-176 466
Reparationer	-39 916	-33 592
Periodiskt underhåll	0	0
Taxebundna kostnader	-650 966	-702 938
Övriga driftskostnader	-110 710	-107 018
Fastighetsskatt	-134 948	-118 156
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-53 940	-86 155
Personalkostnader	-116 700	-116 949
Avskrivningar Not 1,2	-341 727	-341 727
	<u>-1 633 725</u>	<u>-1 683 002</u>

RÖRELSERESULTAT

941 246

914 096

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	513	210
Räntekostnader	-764 091	-855 628
	<u>-763 578</u>	<u>-855 418</u>

ÅRETS RESULTAT

177 668

58 678

	2014	2013
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 1	68 292 945	68 630 397
Maskiner och inventarier Not 2	83 910	8 551
	<u>68 376 855</u>	<u>68 638 948</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	68 376 855	68 638 948
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	430 167	427 700
Övriga kortfristiga fordringar	9 053	10 956
Förutbetalda kostnader Not 3	30 300	35 577
	<u>469 520</u>	<u>474 233</u>
KASSA, BANK OCH KLIENTMEDEL		
Kassa, postgiro och bank	1 133 501	883 847
	<u>1 133 501</u>	<u>883 847</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 603 021	1 358 080
SUMMA TILLGÅNGAR	69 979 876	69 997 028

	2014	2013
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL Not 4		
Inbetalda insatser	36 997 730	36 997 730
Inträdesavgifter	41 300	41 300
Upplåtelseavgifter	9 640 533	9 640 533
Fond för yttre underhåll	1 825 730	1 649 711
Ansamlad förlust	-7 446 604	-7 329 263
Årets resultat	177 668	58 678
SUMMA EGET KAPITAL	41 236 357	41 058 689
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut Not 5	27 706 894	27 910 834
	27 706 894	27 910 834
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder Not 5	204 000	204 000
Leverantörsskulder	0	24 149
Skatteskuld	3 303	-5 275
Övriga kortfristiga skulder	82 142	74 298
Upplupna kostnader Not 6	86 798	79 500
Förutbetalda avgifter	660 382	650 833
	1 036 625	1 027 505
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	69 979 876	69 997 028
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*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

	2014	2013
NOT 1		
Byggnader och mark		
Ingående ack. anskaffningsvärden	73 488 327	73 488 327
Nyanskaffningar	0	0
Utgående ack. anskaffningsvärden	73 488 327	73 488 327
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 520 478	-4 183 025
Årets avskrivningar	-337 452	-337 452
Utgående ack. avskrivningar	-4 857 930	-4 520 478
Utgående restvärde enligt plan	68 630 397	68 967 850
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
NOT 2		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	142 817	142 817
Utgående anskaffningsvärde	142 817	142 817
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-134 266	-129 991
Årets avskrivningar enligt plan	-4 275	-4 275
Utgående ackumulerade avskrivningar	-138 541	-134 266
Planenligt restvärde vid årets slut	4 276	8 551

	2014	2013
NOT 3		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER & UPPL INTÄKTER		
Ownit AB	16 068	15 333
Fastighetssystem	14 232	11 588
	<u>30 300</u>	<u>26 921</u>

NOT 4
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	1 649 711	-7 329 263	58 678
Resultatdisposition					
Avsättning yttre fond			176 019	-176 019	
Balanseras i ny räkning				58 678	-58 678
Årets resultat					177 668
Belopp vid årets utgång	36 997 730	9 681 833	1 825 730	-7 446 604	177 668

**NOT 5
SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp	Lånebelopp	Villkors-
	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31	ändringsdag
SHB 950637	3,02	6 900 000	6 900 000	2015-09-01
SHB 950638	3,34	6 770 020	6 874 004	2016-09-01
SHB 975005	2,13	14 240 874	14 340 830	2019-12-01
Totalt		27 910 894	28 114 834	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-204 000	-204 000	
		27 706 894	27 910 834	

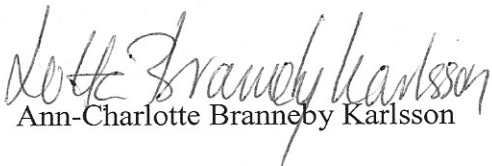
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 700 000 kr

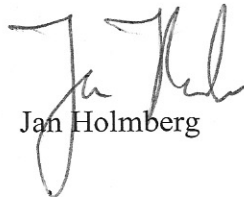
**NOT 6
UPPLUPNA KOSTNADER**

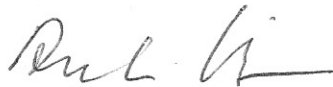
	2014	2013
Ei	10927	10756
Värme	60871	53744
Extern revisor	15000	15000
	86798	79500



Stockholm den 2015-05-07

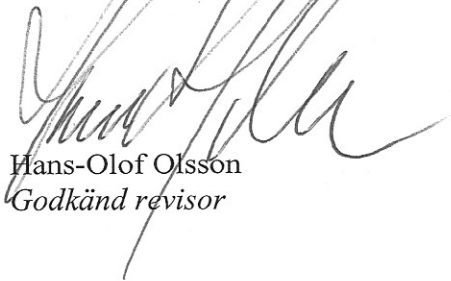

Ann-Charlotte Branneby Karlsson


Jan Holmberg



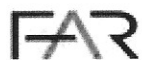
Anders Lindgren

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning
har lämnats 2015-05-08


Hans-Olof Olsson
Godkänd revisor

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning
har lämnats 2015-05-18


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 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 2014-12-31 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 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 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.

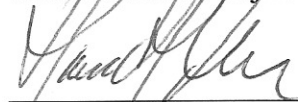
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 8 maj 2015



Hans-Olof Olsson
Godkänd revisor