

Årsredovisning

för

Bf Vasen upa

702002-4936

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Bf Vasen upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten tomten nr 14 i kvarteret Kamelian med adress Karlbergsvägen 37 och Gästrikegatan 22 inom Matteus församling, Stockholm, och där bereda bostäder åt sina medlemmar.

Bostadsföreningen registrerades 1923-02-19. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2008-10-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Kamelian 14 byggdes 1899 och har värdeår 1929. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2402 kvm varav 1966 kvm utgör lägenhetsyta och 436 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 790 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten består av 38 st medlemslägenheter varav 3 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 5 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid	
Salong André	42 kvm	2013-10-01	2016-09-30
Rose Pearl Nails	25,2 kvm	2014-12-01	2017-11-30
Eleven Group	197 kvm	2014-09-01	2017-09-30
Jomi Allservice	130 kvm	2014-09-01	2017-09-30
Gunn-Britt Boll	42 kvm	2013-10-01	2016-09-30

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret, Stockholm Stads Brandförsäkringskontor.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum Mäklari & Förvaltning AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och Fastighetsägarna Stockholm.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Eric Rost	Ordförande
Vaclav Krassén	Ledamot
Thomas Mickelsson	Ledamot
Maxim Sevastianov	Ledamot
Stig Forneng	Ledamot
Henrik Dagergård	Suppleant

Revisorer har varit KPMG AB representerad av Klas van Lienden samt Sven Alenius. Revisorssuppleant har varit Anders Dandenell.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2014.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 29 500 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Duschrummet i källaren har fräschats upp.
- Lagning av puts och bättringsmålning har gjorts på gården.
- Ytterportarna har reparerats.
- Dessutom har diverse mindre underhållsarbeten utförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Ommålning av yttertaket.
- Målning och lackning av ytterportar.
- Trädäck på gården
- Genomgång av framtida renoveringsbehov och upprättande av ny underhållsplan

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>	
Installation av hissar	1948	
Byte av elstigare	Tidigt 70-tal	
Stambyte kök	1978	
Installation av fjärrvärme	1978	
Inredning av vindsvåningen	1990	
Ny hiss på Karlbergsvägen 37B	1990	
Installation av takvärmeanläggning	2002	
Ommålning av yttertaket	2003	
Stambyte badrum	2004	
Byte av fjärrvärmecentral	2008	
Injustering av radiatortermostater	2008	
Ny pump till fjärrvärmem	2009	
Fasadrenovering	2009	
Balkongbygge	2010	
Spolning av köksstammar	2010	
Installation av tryckstegringspump	2011	
Ommålning av tvättstugan	2011	
Trapphusrenovering	2011	
Ommålning av fönster & fönsterkarmar	2011	
Indragning av Fiber-LAN	2012	
Gårdsrenovering	2014	
(Lagning av mur, ommålning, etc)		
Reparation av portar	2014	
<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad (tkr)</i>
Ommålning av yttertaket	2015	100.000 kr
Målning och lackning av ytterportar	2015	60.000 kr
Trädäck på gården	2015	20.000 kr
Genomg. av framtida renoveringsbehov och upprättande av ny underhållsplan	2015	70.000 kr

Ekonomisk utveckling

Taxeringsvärdet för fastigheten är 47 906 000 kr varav 27 131 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 44 000 000 kr samt lokaler 3 906 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Föreningen har amorterat 782 100 kronor på lånen, vilket innebär att kvarvarande lån uppgår till 1 400 000 kr.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1217 kr per bostadslägenhet under 2014, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 523 635	1 517 213	1 445 215	1 399 408
Resultat efter finansiella poster	310 371	241 027	166 619	-150 235
Soliditet (%)	67,0	56,0	45,0	44,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	429	429	429	431
Lån/kvm bostadsrättsyta	712	1 110	1 720	1 720
Elkostnad/kvm totalyta	17	23	22	25
Värmekostnad/kvm totalyta	136	149	150	140
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	18	18	18
Avsättn till underh.fond/kvm tot	26	26	21	21

Bostadsrättsyta uppgår till 1 966 kvm och totalyta uppgår till 2 402 kvm.

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 130 557
reservering till yttre fond	-62 325
reservering reservfond	-12 051
årets vinst	310 371
	2 366 552

disponeras så att	
avsättning till reservfond	15 519
i ny räkning överföres	2 351 033
	2 366 552

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 523 635	1 517 213
Summa rörelseintäkter		1 523 635	1 517 213
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-817 945	-811 832
Övriga externa kostnader	3	-100 666	-134 973
Arvoden och personalkostnader	4	-36 710	-49 328
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-221 631	-221 631
Summa rörelsekostnader		-1 176 952	-1 217 764
Rörelseresultat		346 683	299 449
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		950	10 049
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 262	-68 471
Summa finansiella poster		-36 312	-58 422
Resultat efter finansiella poster		310 371	241 027
Resultat före skatt		310 371	241 027
Årets resultat		310 371	241 027

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 785 310	5 006 940
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		4 788 110	5 009 740
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 903	44 000
Övriga fordringar		36 241	36 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	45 232	82 040
Summa kortfristiga fordringar		93 376	162 274
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		581 442	840 507
Summa omsättningstillgångar		674 818	1 002 781
SUMMA TILLGÅNGAR		5 462 928	6 012 521

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

869 972

869 972

Reservfond

272 787

260 736

Fond för yttre underhåll

176 052

113 727

Övriga fonder

1 332

0

Summa bundet eget kapital

1 320 143

1 244 435

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 363 236

1 196 585

Dispositionsfond

692 945

692 945

Årets resultat

310 371

241 027

Summa fritt eget kapital

2 366 552

2 130 557

Summa eget kapital

3 686 695

3 374 992

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

1 400 000

2 182 100

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

23 472

70 042

Övriga skulder

46 684

27 901

Förutbetalda avgifter och hyror

185 463

242 387

Upplupna kostnader

9

120 614

115 099

Summa kortfristiga skulder

376 233

455 429

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 462 928

6 012 521

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter

Fastighetsinteckningar

3 420 000

3 420 000

Summa ställda säkerheter

3 420 000

3 420 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys

Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	310 371	241 027
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	221 631	221 631
Betald skatt	-7	2 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	531 995	465 231
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	32 097	0
Förändring av kortfristiga fordringar	36 808	-58 285
Förändring av leverantörsskulder	-46 570	21 072
Förändring av kortfristiga skulder	-32 627	-1 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten	521 703	427 008
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-782 100	-1 200 000
Balkongfond	1 332	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-780 768	-1 200 000
Årets kassaflöde	-259 065	-772 992
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	840 507	1 613 499
Likvida medel vid årets slut	581 442	840 507

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år och följer från 1/1 2014 Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Noter

Not Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,50 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Stambyte	2,00 %
Fasad	5,00 %
Fönster	7,00 %

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	843 270	843 270
Hysesintäkter lokaler	551 589	530 616
Deb. fastighetsskatt	38 474	38 474
Hysesintäkt bredband	67 356	58 054
Pantförskrivningsavgift	4 800	13 600
Överlåtelseavgift	4 800	9 300
Övriga fakturerade kostnader	13 323	15 222
Öres- och kronutjämning	23	22
Återbetaln. all Framtid	0	8 655
	1 523 635	1 517 213

Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Hyseslokal	0	42 181
Tvättstuga	1 818	0
Trapphus	0	3 270
Källarutrymme	0	3 200
Dörrar och lås	2 994	5 664
VA	8 679	1 313
Värme	6 539	0
Ventilation	0	18 825
Kabel-tv/bredband/porttele	0	7 250
Hissar	7 732	10 216
Portar	52 438	0
Tak	8 119	0
Gård	33 079	3 883
Städning grundavtal	35 286	32 179
Städning extradebiteringar	0	2 063
Serviceavtal	1 500	0
Hiss serviceavtal	8 100	13 181
Elavgifter	41 464	54 790
Uppvärmning	325 894	356 869
Vatten	42 078	42 305
Sophämtning	30 388	27 668
Grovsopor	14 568	0
Fastighetsförsäkring	30 087	31 938
Kabel-tv	10 596	10 597
Bredband	71 280	59 400
Fastighetsskatt	39 060	39 060
Kommunal fastighetsavgift	46 246	45 980
	817 945	811 832

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsinventarier	612	15 397
Förbrukningsmaterial	6 221	4 199
Inkasso- och KFM-avgifter	0	14 978
Telefon	2 100	0
Administration, kontorsmaterie	1 714	5 539
Styrelseomkostnader	4 060	4 000
Revisionsarvode extern revisor	19 500	19 125
Möteskostnader	3 150	6 000
Arvode ekonomisk förvaltn.	48 476	48 476
Extradeb. ekonomiskförvaltn	2 100	4 063
Bankkostnader	2 368	3 149
Medlems- och föreningsavgifter	10 240	10 048
Trivselkostnader	125	0
	100 666	134 974

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	29 500	32 060
Sociala avgifter	7 210	17 268
	36 710	49 328

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 358 076	8 358 076
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 358 076	8 358 076
Ingående avskrivningar	-3 649 135	-3 427 504
Årets avskrivningar	-221 631	-221 631
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 870 766	-3 649 135
Utgående redovisat värde	4 487 310	4 708 941
Taxeringsvärden byggnader	20 775 000	20 775 000
Taxeringsvärden mark	27 131 000	27 131 000
	47 906 000	47 906 000
Bokfört värde byggnader	4 487 310	4 708 941
Bokfört värde mark	298 000	298 000
	4 785 310	5 006 941

Not 6 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	7 357	8 015
Förutbetald kabel-TV	2 646	2 649
Förutbetald ekonomiskförvaltning	12 119	12 119
Förutbetald vatten	0	2 963
Förutbetald bredband	17 820	17 820
Avstämning fastighetsskatt	0	38 474
Förutbetald föreningsavgift	5 290	0
	45 232	82 040

Not 7 Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Reserv- fond	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	869 972	260 736	113 727	1 196 585	241 027
Reservering yttre fond			62 325	-62 325	
Reservering reservfond		12 051		-12 051	
Disposition av föregående års resultat:				241 027	-241 027
Årets resultat					310 371
Belopp vid årets utgång	869 972	272 787	176 052	1 363 236	310 371

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank	1,45	3 mån	1 400 000	2 182 100
			1 400 000	2 182 100

Not 9 Upplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	1 866	4 137
Upplupna kostnader styrelsearvode	30 000	30 000
Upplupna kostnader extern revisor	20 000	20 000
Upplupna kostnad vatten	2 525	0
Upplupna kostnad värme	52 538	48 236
Upplupna kostnad el	4 685	3 727
Upplupna kostnad sociala avgifter	9 000	9 000
	120 614	115 100

Stockholm den 24 / 3 2015

Eric Rost
Ordförande

Thomas Mickelsson
Ledamot

Stig Förneng
Ledamot

Vaclav Krassén
Ledamot

Maxim Sevastianov
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den

16 / 4

2015

Klas van Lienden
Revisor, Auktionsverk

KPMG AB

~~Sven Alenius~~
Revisor Suppleant

Anders Sandenell

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Vasen u.p.a, org. nr 702002-4936

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Vasen u.p.a 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsföreningen Vasen u.p.a.s finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Vasen u.p.a 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16 april 2015

KPMG AB



Klas van Lienden
Auktoriserad revisor



Anders Dandenell
Revisorssuppleant