

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rotundan 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2029.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 1999-09-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Jeannette Susanne Broström	Ledamot
Johan Olof Stornils Bäckbro	Ledamot
Maria Margareta Löfgren	Ledamot
Bengt David Lennart Ottosson	Ledamot
Marija Simic	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan Olofsson Ordinarie Intern

Valberedning

Ulf Roberts-Jones
Karolina Skande Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2015-02-23. Extra stämma med anledning av förlikning med Kredit-Inkasso.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rotundan 2	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

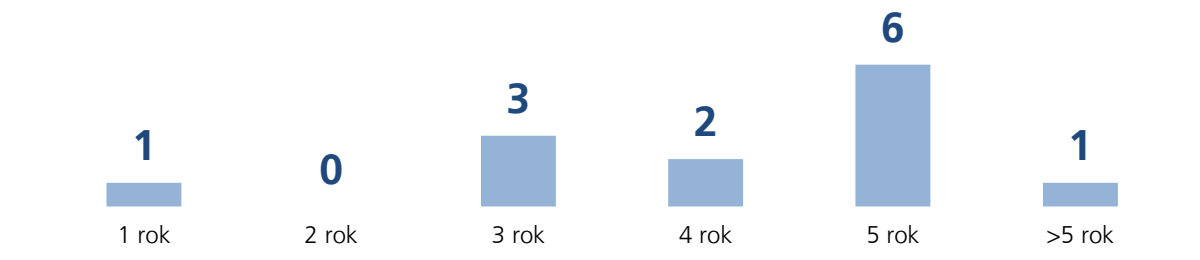
Värdeåret är 1936.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 556 m², varav 1 541 m² utgör lägenhetsyta och 15 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny matta i entré och hiss	2015	
Uppfräschning av entré/trapphus	2015	
Ommålning hiss	2015	
Lagning dörrstängare	2015	
Ny informationstavla i entré	2015	
Omfördelning av elbelastning	2014	
Ommålning av källare	2014 - 2015	
Ventilation	2014	OVK-besiktning
Byte hängrännor och reovering golv till altan	2014	
Ventilation	2013	Tätning rökkanaler, sotning samt OVK-besiktning
Fasad	2013	Lagning fasad på altanen
Trapphus	2013 - 2015	Lagning av port, vindsdörr och källardörr
El - bytt 1 fas till 3 fas i 4 lägenheter	2013	
Renovering av förrådsutrymme i källaren	2012	
Trapphus	2012	Renovering av trapphus
Installation av ny värmeregulator i pannrummet	2012	
Lagning av elslingor i stuprören	2012	
Stambyte resterande lägenheter/källare	2012 - 2014	
Fasadrengöring	2011	Rengöring av marmorfasad mot gatan
Byte av stammar	2011	Stambyte i fem lägenheter i samband med nyrenoverade våtutrymmen
Ventilation	2011 - 2012	Byte av ventilationsfläkt på taket
Renovering kungsbalkonger	2011	Renovering av ytskikt på två kungsbalkonger mot gatan
Byte av yttertak	2010 - 2011	Plåt bytt på platta delen av hustak. Ny koppargavel, renoverade hängrännor
Planerat underhåll	År	
Byte elcentral i källaren	2016	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

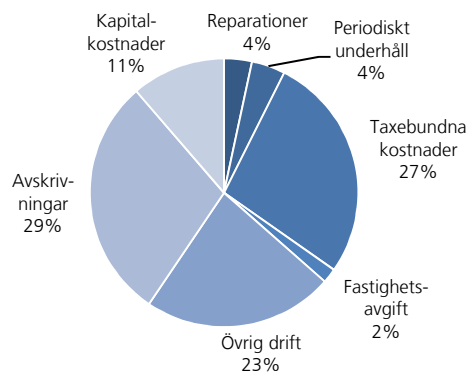
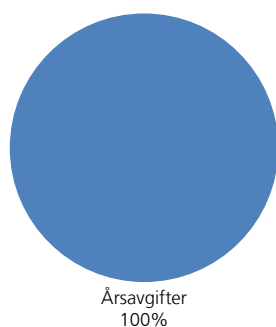
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Loudden Bygg- och Fastighetsservice AB

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	261 277	418 920
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	984 015	857 483
Finansiella intäkter	280	568
Minskning kortfristiga fordringar	0	55 281
Ökning av långfristiga skulder	200 000	7 200 000
	1 184 295	8 113 332
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	634 502	7 944 601
Finansiella kostnader	121 105	101 613
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	161 125
Ökning av kortfristiga fordringar	14 236	0
Minskning av kortfristiga skulder	48 186	63 635
	818 029	8 270 974
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	627 543	261 277
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	366 266	-157 642

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 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 året har arbetet med att fräscha upp entré, trapphus och hiss fortsatt. I entrén inköpts också ny matta, anslagstavlan byts ut och dörrstängaren reparerades.

Föreningen mottog hösten 2014 ett krav från Handelsbanken via deras inkassobolag Kredit-Inkasso på 7,6 mkr plus dröjsmålsränta. Ärendet gällde en pantsatt lägenhet som sålts under 2013 utan att säljaren löste lånet. Banken hade

inte kunnat driva in pengarna från säljaren som avecklat alla tillgångar i Sverige och lämnat landet. Anledningen till att banken kunde vända sig mot föreningen var att föreningen av sin ekonomiska förvaltare - SBC - på en direkt fråga i samband med försäljningen fått uppgiften att lägenheten inte var pantsatt. Detta var en felaktig uppgift, orsakad av allvarliga brister i SBC:s hantering av föreningens lägenhetsregister. Föreningen anlidade ett juridiskt ombud som av styrelsen uppdrogs att hantera ärendet tillsammans med styrelsens ordförande. Hela processen kring ärendet redovisades utförligt under punkten "Händelser efter årets utgång" i årsredovisningen för 2014 och därför ges endast kort summering nedan.

Föreningen bestred inledningsvis via det juridiska ombud kravet från Kredit-Inkasso, men trots att föreningen själv inte gjort några fel i sin hantering, visade sig framgångsmöjligheterna i tvisten med banken i en rättslig process vara obefintliga. Efter det att bankens representanter inkommit med ett förlikningsförslag på 7,2 mkr, beslöts vid en extrastämma att acceptera förlikningsbudet. Vid stämman beslöts också att krav på ersättning för föreningens samtliga kostnader i detta ärende skulle riktas mot SBC som genom sin försumlighet orsakat dem.

Betalningen till banken finansierades genom ett utökat lån hos föreningens bank (Swedbank). För att hantera de ökade kostnader lånet medförde, beslöt styrelsen om en avgiftshöjning på 20 % per den 1 juli 2015.

Styrelsen uppdrog åt sin ordförande att tillsammans med en annan av föreningens medlemmar, Jan Olofsson, att driva processen vidare gentemot SBC. Förhandlingar har förts med SBC under våren sommaren och hösten 2015. Dessa förhandlingar har hittills inte givit något resultat och föreningen har därför anlitat advokatfirman DLA Piper att biträda föreningen i den fortsatta processen och om så blir nödvändigt och stämman ger styrelsen ett mandat för detta, att stämma SBC.

Händelser efter året

Inga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26 st

Tillkommande medlemmar: 4 st

Avgående medlemmar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	638	553	552	633
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 560	2 758	2 758	2 608
Elkostnad/m ² totalyta	13	13	17	64
Värmekostnad/m ² totalyta	135	110	141	160
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	12	12	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	78	65	72	76
Soliditet (%)	55	55	83	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-84	-7 498	-293	-631
Nettoomsättning (tkr)	984	852	846	892

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 541 m² bostäder och 15 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-83 931
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 241 854
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-39 247
summa balanserat resultat	-10 365 032

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-10 365 032
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	983 632	851 904
Övriga rörelseintäkter	Not 2	383	5 579
Summa rörelseintäkter		984 015	857 483
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-533 370	-645 650
Övriga externa kostnader	Not 4	-101 132	-7 298 951
Avskrivningar	Not 5	-312 619	-309 934
Summa rörelsekostnader		-947 121	-8 254 535
RÖRELSERESULTAT		36 894	-7 397 052
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		280	568
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 105	-101 613
Summa finansiella poster		-120 825	-101 045
ÅRETS RESULTAT		-83 931	-7 498 097

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 6 25 272 905	25 550 729
Maskiner och inventarier	Not 7 68 298	103 094
Summa materiella anläggningstillgångar	25 341 204	25 653 823
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	25 341 204	25 653 823
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	18	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8 490 288	309 804
Summa kortfristiga fordringar	490 306	309 804
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	200 000	0
Summa kassa och bank	200 000	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	690 306	309 804
SUMMA TILLGÅNGAR	26 031 510	25 963 627

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 516 999	24 516 999
Kapitaltillskott		12 500	12 500
Fond för yttre underhåll	Not 10	39 247	33 980
Summa bundet eget kapital		24 568 746	24 563 479
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 281 101	-2 777 737
Årets resultat		-83 931	-7 498 097
Summa fritt eget kapital		-10 365 032	-10 275 834
SUMMA EGET KAPITAL		14 203 714	14 287 645
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	11 650 000	4 250 000
Övriga långfristiga skulder		0	7 200 000
Summa långfristiga skulder		11 650 000	11 450 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		39 564	86 161
Skatteskulder		35 560	35 131
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	102 672	104 690
Summa kortfristiga skulder		177 796	225 982
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 031 510	25 963 627
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 11	12 000 000	12 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	10 år	10 år
Stambyte	25 år	25 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	981 173	849 500
	Årsavgifter - garage	2 440	2 400
	Öresutjämning	19	4
		983 632	851 904
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	383	5 579
		383	5 579

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	44 610	54 075
	Fastighetskötsel beställning	19 576	20 692
	Snöröjning/sandning	3 750	5 650
	Städning entreprenad	33 104	28 193
	Städning enligt beställning	6 100	475
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	3 000
	Hissbesiktning	1 106	1 073
	Myndighetstillsyn	5 000	7 140
	Gemensamma utrymmen	2 643	0
	Förbrukningsmateriel	0	5 044
	Brandskydd	1 045	0
		116 934	125 342
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	34 000
	Brf Lägenheter	2 450	15 152
	Tvättstuga	0	2 806
	Entré/trapphus	11 225	14 824
	Lås	12 586	1 047
	VVS	5 293	9 556
	Ventilation	0	3 919
	Elinstallationer	0	14 398
	Hiss	4 639	5 105
		36 193	100 807
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	23 600	0
	Hiss	19 500	0
	Balkonger/altaner	0	109 000
		43 100	109 000
	Taxebundna kostnader		
	El	20 826	20 163
	Värme	210 428	170 750
	Vatten	19 499	19 125
	Sophämtning/renhållning	41 366	37 059
		292 119	247 097
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 261	42 269
	Kabel-TV	2 814	3 524
		27 075	45 793
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	17 949	17 611
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	533 370	645 650

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	0	588
	Juridiska Åtgärder	52 555	45 180
	Inkassering avgift/hyra	0	600
	Övriga förluster	0	7 200 000
	Revisionsarvode extern revisor	2 500	-6 156
	Fritids- och trivselkostnader	1 943	1 822
	Förvaltningsarvode	39 882	38 870
	Administration	1 639	18 047
	Konsultarvode	2 613	0
		101 132	7 298 951
Not 5	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	154 711	154 711
	Förbättringar	123 112	120 427
	Inventarier	34 795	34 795
		312 619	309 934
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 043 917	25 942 352
	Nyanskaffningar	0	2 101 565
	Utgående anskaffningsvärde	28 043 917	28 043 917
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 493 188	-2 218 050
	Årets avskrivningar enligt plan	-277 824	-275 138
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 771 012	-2 493 188
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 272 905	25 550 729
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 495 000	9 495 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 579 000	15 579 000
	Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000
		40 579 000	40 579 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 400 000	40 400 000
	Lokaler	179 000	179 000
		40 579 000	40 579 000

Not 7	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	362 596	362 596
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	362 596	362 596
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-259 502	-224 707
	Årets avskrivningar enligt plan	-34 795	-34 795
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-294 297	-259 502
	Redovisat restvärde vid årets slut	68 299	103 094

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Kundfordringar	13 975	0
	Skattekonto	48 770	48 527
	Klientmedel hos SBC	427 543	261 277
		490 288	309 804

Not 9	EGET KAPITAL				
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	15 347 862	0	0	15 347 862
	Upplåtelseavgifter	9 169 137	0	0	9 169 137
	Kapitaltillskott	12 500	0	0	12 500
	Fond för yttre underhåll	39 247	39 247	-33 980	33 980
	S:a bundet eget kapital	24 568 746	39 247	-33 980	24 563 479
	Fritt eget kapital				
	Balanserat resultat	-10 281 101	-39 247	-7 464 117	-2 777 737
	Årets resultat	-83 931	-83 931	7 498 097	-7 498 097
	S:a ansamlad förlust	-10 365 032	-123 178	33 980	-10 275 834
	S:a eget kapital	14 203 714	-83 931	0	14 287 645

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	33 980	33 980
	Reservering enligt stadgar	39 247	33 980
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-33 980	-33 980
	Vid årets slut	39 247	33 980

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	ändringsdag	
	Swedbank	1,144 %	3 500 000	3 500 000	Rörligt
	Swedbank	1,036 %	750 000	750 000	Rörligt
	Swedbank	0,714 %	7 400 000	0	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		11 650 000	4 250 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			11 650 000	4 250 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 650 000 kr.

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	6 662	9 507
	Förutbetalda avgifter och hyror	96 010	95 183
		102 672	104 690

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2016

Jeannette Susanne Broström
Ledamot

Johan Olof Stornils Bäckbro
Ledamot

Maria Margareta Löfgren
Ledamot

Bengt David Lennart Ottosson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Jan Olofsson
Intern revisor