

Årsredovisning 2014



LITEN ORDLISTA

Här finns förklaringar till de vanligast förekommande uttrycken i en årsredovisning.

Anläggningstillgångar är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på bland annat föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

Balansräkning visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

Förvaltningsberättelse är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, bokslutskommentarer och noter.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen skall reglera inom ett år.

Långfristiga skulder är skulder som föreningen skall reglera efter ett till flera år.

Omsättningstillgångar är andra tillgångar än anläggningstillgångar. Dessa kan omvandlas i rena pengar inom ett år, till exempel bankmedel.

Resultaträkning visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden och hur resultatet uppkommit. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt uppstår således ett underskott.

Ställda panter avser pantbrev/inteckningar, som föreningen lämnat som säkerhet för lån.

Upplupna kostnader är kostnader som tillhör räkenskapsåret, men där föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

Yttre fond är en fond som styrelsen gör avsättning till enligt underhållsplanen. Denna fond skall täcka framtida underhållsbehov.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trantomten, 769616-8413, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari 2014 till och med den 31 december 2014.

Medlemmar

Antalet medlemmar var den 31 december 2014, 44 stycken.

Lägenhetsöverlåtelse och upplåtelse

Av föreningens 37 lägenheter har under året 7 stycken lägenheter överlåtits och 0 stycken upplåtits till bostadsrätter.

Revisorer

Föreningen har under året haft revisorerna Jonny Isaksson (PWC) och Bengt Sterner (PWC) som suppleant.

Valberedning

Valberedning har under året bestått av Hans Olsson (sammankallande) och Tommy Westerberg.

Föreningsfrågor

Föreningen höll sin årsstämma den 8 maj 2014, totalt 12 medlemmar varav en via fullmakt var representerade. Stämman gick igenom och behandlade årsredovisning och inkomna motioner.

Styrelsen

Under tiden 2014-01-01 - 2014-05-08

Mikael Andrén	Ordförande
Therese Asperman	Ledamot
Emanuel Lindholm	Ledamot
Johan Arenius	Ledamot
Karl-Johan Edblom	Ledamot
Rickard Berg	Suppleant
Elisabeth Wigren	Suppleant

Under tiden 2014-05-08 - 2014-12-31

Mikael Andrén	Ordförande
Johan Arenius	Ledamot
Martha Helke	Ledamot
Emanuel Lindholm	Ledamot
Elisabeth Wigren	Ledamot
Maria Ameline	Suppleant
Sophie Bergfeldt	Suppleant

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året arbetat med att på bästa sätt bibehålla värdet genom att underhålla fastigheten. En stor del av styrelsens arbete består i att hantera hyresgäst- och medlemsfrågor. 2014 bestod även arbetet av att hantera vattenskador i fastigheten, färdigställande av källare inför förädling av yta, arbete med budget/avgiftshöjning.

Styrelsen arbetar vidare med att skapa rutiner för information via utskick och publicering på hemsida, ekonomi, underhåll och andra nödvändiga kunskaper om fastighetsägaransvar och hyreslagstiftningar.

Styrelsen har tillsammans med medlemmarna genomfört 2 gemensamma städdagar. Det är en del av arbetet med att försöka sänka föreningens utgifter, samt att stärka gemenskapen i föreningen.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har också haft löpande driftmöten och träffar med förvaltningen och olika entreprenörer samt kontakter med banker och låneinstitut.

Styrelsemedlemmarna har löpande kontakt med varandra där man stämmer av projekt och diskuterar sådant som är aktuellt. Dessutom förekommer en hel del extern kommunikation med olika intressenter såsom exempelvis mäklare som företräddelsevis sköts via mail och telefon.

Föreningens fastighetsinnehav

Bostadsfastigheter

Föreningen består av en gård med grönområden mellan de tre husen som finns på fastigheten. Den sammanlagda lägenhetsytan i fastigheterna uppgår till 2012 kvm fördelade enligt nedan:

- 27 stycken 2 rum, kök, badrum
- 6 stycken 3 rum, kök, badrum
- 3 stycken 4 rum, kök, badrum
- 1 stycken 5 rum, kök, badrum

Av de 37 lägenheterna är 5 stycken upplåtna som hyresrätter.

Fastighetsbeteckning

Fastighetsbeteckningen är Tomtabacken 3 i Stockholms kommun.
Tomtarealen är på 2282 kvm.

Föreningens lokaler

Föreningen har förutom källarförråd, cykelrum och barnvagnsrum ett antal mindre lokaler i källarplan som är uthyrda till både interna och externa hyresgäster.

Inteckningar

Inteckningar tog vid föreningens tillträde ut med totalt 9 000 000 kronor.
Vid ingången av 2014 hade föreningen en skuld på 8 000 000. Under 2014 tog föreningen upp ett lån på 500 000 och utgående skuld är vid utgången av året 8 490 000 då planenlig amortering under året på lånen var 10 000.

Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos försäkringsbolaget Nordeuropa.

Information

Styrelsen har under året som gått eftersträvat en öppen, rak och tydlig information till medlemmarna. En bra kommunikation mellan styrelsen och medlemmarna är en förutsättning för att styrelsen skall kunna fatta rätt beslut.

Informationsblad

Målsättningen har varit att fyra gånger om året skicka ut ett informationsblad till alla medlemmar. Det skall kortfattat beskriva viktiga beslut som påverkar boende och övrigt som händer i föreningen. Syftet är att involvera medlemmarna i styrelsens arbete och informera om vad som är aktuellt.

Underhåll och större investeringar under 2014

- Omläggning av tak (papp) på föreningens tre hus
- Upprättande av s k komponentindelning för att anpassa föreningens redovisning enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (Se även tilläggsupplysningar)
- Markskötsel

Verksamhetsplan & underhållsplan - 5 år framåt

En av styrelsens viktigaste uppgifter är att planera för kommande underhållsbehov och investeringar för att garantera fastigheternas livslängd och bevarande.

Förbättringar och nyinvesteringar beroende på komfort och trivsel, lagstiftning och bättre ekonomisk drift skall aktiveras som nyanläggning och skrivas av under relevant antal år. Dessa investeringar innebär en höjning av fastighetens värde.

Kommande och pågående stora projekt som styrelsen utreder och/eller arbetar med är följande:

- Anpassning/förädling av lokalyta Ödmårdsvägen 1
- Toalett och duschmöjligheter i källarplan

Ekonomi

Månadsavgifterna

Den genomsnittliga årsavgiften har under året varit 564 kr per kvadratmeter lägenhetsyta, vilket vid jämförelse med grannföreningarna i Traneberg kan anses lågt.

Projektet prioriteras för att undvika behov av nyupplåning.

En höjning av avgiften skedde fr.o.m 2014-01-01 med 7%.

En höjning av avgiften skedde fr.o.m 2014-10-01 med ytterligare 7%.

Ändrad avskrivningsprincip

I april 2014 klargjorde Bokföringsnämnden att s k progressiv avskrivning inte är tillåten. Beslutet innebär att föreningens avskrivningar kommer att öka from och med räkenskapsåret som börjar 2014-01-01 (se även Tilläggsupplysningar).

Förvaltning

AdEx Fastighetsutveckling AB har under året skött föreningens redovisning, administration, fastighetsskötsel, inkl snöröjning samt teknisk service av våra fastigheter.

Takjouren har ansvarat för snöskottning samt borttagning av is från taken

Pousette Städservice har skött städning i trapphus och tvättstuga.

Firmus Entreprenad AB har skött föreningens grönområden.

Taxeringsvärde

Fastigheternas taxeringsvärde för 2014 är 34.993.000:- kr varav 15.000.000:- är mark och resten 19.993.000:- är byggnad.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 229 487
Årets resultat	-616 882
Avsättning till yttre fond enligt stadgarna	-100 000

Återstår till stämmans förfogande - 2 946 369

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
-att i ny räkning överföres - 2 946 369

Styrelsen framför sitt tack till förvaltningen,
anlitade entreprenörer och
engagerade medlemmar

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Årsavgifter och hyror	1	1 232 719	1 149 011
Övriga förvaltningsintäkter		14 644	8 882
		1 247 363	1 157 893
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll		-103 359	-102 424
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2	-46 956	-46 700
Driftskostnader	3	-768 410	-847 691
Administrationskostnader		-12 857	-26 693
Styrelsearbete och revision	4	-92 607	-91 537
Avskrivningar anläggningstillgångar		-606 957	-267 088
		-1 631 146	-1 382 133
Rörelseresultat		-383 783	-224 240
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		20	155
Räntekostnader		-233 119	-231 658
		-233 099	-231 503
Årets resultat		-616 882	-455 743

WA

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	49 174 305	49 504 424
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 247	0
Övriga fordringar		3 949	4 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	79 163	66 360
		85 359	71 048
Kassa och bank			
Kassa och bank		488 089	257 137
Summa omsättningstillgångar		573 448	328 185
SUMMA TILLGÅNGAR		49 747 753	49 832 609

WA

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		41 977 365	41 977 365
Underhållsfond		486 269	386 269
Upplåtelseavgifter		1 314 777	1 314 777
		43 778 411	43 678 411
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 229 487	-1 673 744
Årets resultat		-616 882	-455 743
		-2 846 369	-2 129 487
Summa eget kapital		40 932 042	41 548 924
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	8 490 000	8 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		19 349	81 556
Skatteskulder		2 949	2 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	303 413	199 800
Summa kortfristiga skulder		325 711	283 685
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 747 753	49 832 609
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		9 000 000	9 000 000
		9 000 000	9 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

004

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	0,7
Värme, sanitet	2,0
El	10,0
Fasad	1,3
Fönster	5,0
Yttertak	6,7
Ventilation	10,0
Hissar och liknande	5,0
Undercentral	4,0
Tvättstuga lokal	0,7
Tvättstugemaskiner	6,7
Övrigt	4,0

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

WA

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2014	2013
Årsavgift	1 005 050	914 641
Hyresintäkter Lokaler	13 467	24 255
Hyresintäkter Bostäder	214 203	210 116
	1 232 720	1 149 012

Not 2 Fastighetsskatt och fastighetsavgift

	2014	2013
Fastighetsskatt 1 % av taxeringsvärdet för lokaler och fastighetsavgift 1 217 kr per lägenhet.	46 956	46 700
	46 956	46 700

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
El	35 921	34 322
Uppvärmning	292 677	333 543
Vatten och avlopp	61 241	56 420
Renhållning	47 607	41 071
Snöröjning	21 108	35 137
Förvaltningskostnader	155 239	165 563
Städning och mattbyten	50 270	50 426
Bredband till lägenh/lokaler	76 659	80 580
Fastighetsförsäkring	25 731	23 761
Juridiska kostnader	0	25 500
Jour, bevakning, utryckning	1 957	0
Myndighetskrav	0	1 368
	768 410	847 691

Not 4 Styrelsearbete och Revision

	2014	2013
Styrelsearvoden	44 400	44 500
Revisionsarvoden	26 250	27 000
Sociala avgifter	13 950	13 982
Styrelseomkostnader, årsredovisning, stämma	8 007	6 055
	92 607	91 537

WA

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad och standardförb	32 884 136	32 884 136
Ingående anskaffningsvärden mark	17 410 038	17 410 038
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 294 174	50 294 174
Årets investeringar i byggnad och standardförbättringar	175 000	0
Årets investering i markanläggningar	101 838	0
Årets anskaffningar	276 838	0
Ingående avskrivningar	-789 751	-522 663
Årets avskrivningar	-606 956	-267 088
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 396 707	-789 751
Utgående redovisat värde	49 174 305	49 504 423
Taxeringsvärden byggnader	19 993 000	19 993 000
Taxeringsvärden mark	15 000 000	15 000 000
Bokfört värde byggnader	31 764 267	32 094 385
Bokfört värde mark	17 410 038	17 410 038
	49 174 305	49 504 423

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsförsäkring	27 884	20 136
Förvaltningsarvode	26 250	26 250
Bredband	20 145	16 224
Hisservice	0	2 638
Upplupna överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 884	1 112
	79 163	66 360

WA

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	41 977 365	1 314 777	386 269	-2 129 487
Avsättning till yttre fond			100 000	-100 000
Årets resultat				-616 882
Belopp vid årets utgång	41 977 365	1 314 777	486 269	-2 846 369

Yttre fonden är avsedd att användas som resultatutjämnning för framtida underhållsbehov. Avsättning till yttre fond och ianspråktagande för genomförda åtgärder görs enligt resultatdisposition på föreningens årsstämma.

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditinstitut	Skuld	Räntesats	Bundet till
Stadshypotek	500 000	2,20%	2015-07-30
Stadshypotek	990 000	1,37%	2015-10-30
Stadshypotek	1 000 000	2,81%	2015-10-30
Stadshypotek	6 000 000	2,91%	2015-10-30
Summa	8 490 000		

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	99 012	66 417
Upplupna kostnader el	5 838	5 941
Upplupna kostnader värme	46 526	42 804
Upplupna kostnader snöröjning	0	750
Upplupna kostnader arvoden	74 234	29 834
Upplupna sociala avgifter	23 324	9 374
Upplupna räntor	37 097	37 086
Upplupen kostnad vatten	9 329	5 861
Diverse övriga upplupna kostnader	8 053	1 733
	303 413	199 800

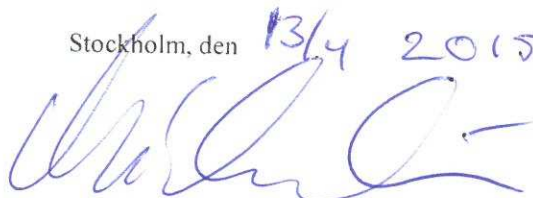
WA

Bostadsrättsföreningen Trantomten – Verksamhetsåret 2014
Org.nr 769616-8413

Styrelsen tackar avslutningsvis medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Stockholm, den

13/4 2015



Mikael Andrén



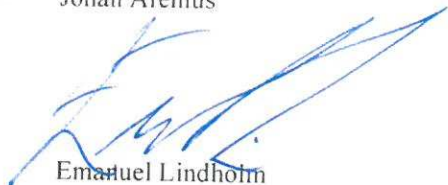
Elisabeth Wigren



Johan Arenius



Martha Helke



Emanuel Lindholm

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-04-15



Jonny Isaksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trantomten, org. nr 769616-8413

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trantomten 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

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 vi 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 31 december 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trantomten 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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.

Kista den 15 april 2015



Jonny Isaksson

Auktoriserad revisor