

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjöportalen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 2001-10-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-03-07 och nuvarande stadgar registrerades 2001-10-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen inget namn och Sickla Kaj sopsug. Föreningens andel är procent. Samfälligheten förvaltar garage respektive en sopsugsanläggning.

Styrelsen

Bo Torsten Follin	Ledamot
Jan Erik Åke Karlsson	Ledamot
Lars Edvard Nilsson	Ledamot
Thomas Leif Parmenfälth	Ledamot

Lars Markus Norlin	Suppleant
Stefan Olof Sundell	Suppleant
Marie-Louise Thaning	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bo Torsten Follin, Lars Markus Norlin, Thomas Leif Parmenfälth, Stefan Olof Sundell och Marie-Louise Thaning.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Ulf Bergqvist

Anders Orebäck

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-10.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kobben 1	2002	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2001 och består av 2 flerbostadshus.

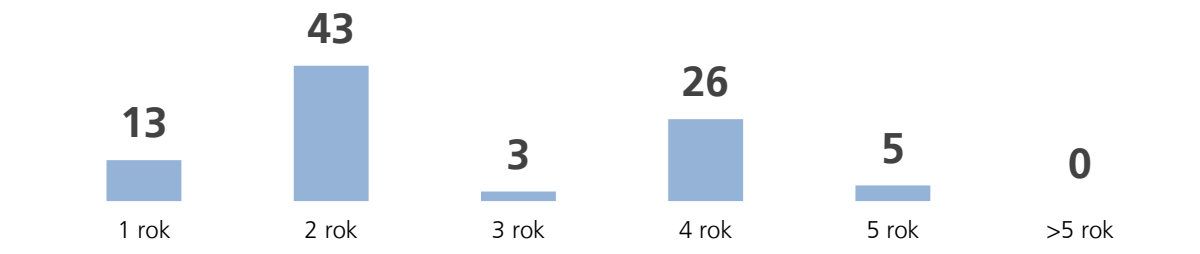
Fastighetens värdeår är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 369 m², varav 7 369 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Övernattninglägenhet

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering och förbättring av altandörrar och franska balkonger	2013 - 2014	Del av kostnaden står JM och fönstertillverkaren för.
Planerat underhåll	År	
Målning av vissa räcken	2013	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Falcett
Hissar	Kone
Yttre skötsel	Plectra Mark & Trädgård AB
Taxskottning	Solstigen Bygg AB
Grovsopor	SITA AB

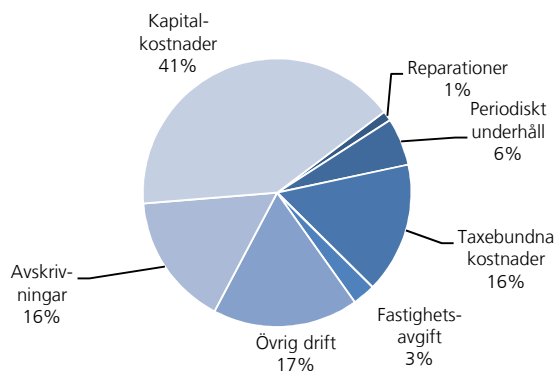
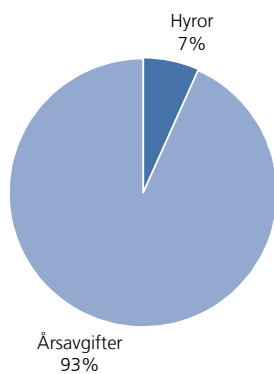
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-04-01 med 3 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	1 610 522	1 700 551
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	6 675 345	6 415 335
Finansiella intäkter	7 029	5 313
Minskning korta fordringar	417 419	0
	7 099 792	6 420 648
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	2 968 107	2 928 735
Finansiella kostnader	2 834 534	2 804 237
Ökning av korta fordringar	0	297 772
Minskning av föreningens lån	462 880	462 880
Minskning av korta skulder	218 655	212 894
	6 484 176	6 706 517
KASSA VID ÅRETS SLUT	2 226 138	1 610 522
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	615 617	-90 029

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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

Arbetet med att renovera och förbättra franska balkonger och altandörrar fortsatte.
Marmorgolv på plan 4 i B-husets trapphus lades om.
JM genomförde vissa förändringar i ett antal lägenheter för att förbättra värmen i dessa lägenheter.

Händelser efter året

Föreningen har upphandlat en ny tekniskförvaltare, Primär Fastighetsförvaltning AB, som startar sitt arbete från januari 2015.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 90 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 133 st
Förändring från föregående år: +2 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	840	807	754	732
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 209	9 271	9 334	9 397
Elkostnad/m ² totalyta	28	35	29	42
Värmekostnad/m ² totalyta	96	117	101	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	12	10	10
Kapitalkostnader/m ² totalyta	385	381	343	329
Soliditet (%)	75	75	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-222	-440	-875	-906
Nettoomsättning (tkr)	6 667	6 415	6 035	5 870

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 369 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-948 560
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 597 344
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-184 225
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-2 730 129

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

394 512
-2 335 617

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 638 303	6 389 892
Övriga rörelseintäkter	Not 2	37 042	25 443
		6 675 345	6 415 335
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-896 859	-741 763
Driftkostnader	Not 4	-1 652 491	-1 676 893
Övriga externa kostnader	Not 5	-346 313	-414 912
Personalkostnader	Not 6	-72 444	-95 167
Avskrivningar	Not 7	-1 828 292	-1 127 888
		-4 796 399	-4 056 623
		1 878 946	2 358 712
RÖLSERESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		7 029	5 313
Räntekostnader		-2 834 534	-2 804 237
		-2 827 506	-2 798 924
		-948 560	-440 211
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER			
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	195 840
		0	195 840
		-948 560	-244 371
ÅRETS RESULTAT			

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 8	281 565 292	283 393 583
	281 565 292	283 393 583
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	281 565 292	283 393 583
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	12 324	16
SBC Klientmedel i SHB	2 065 696	0
Övriga fordringar	89 608	353 403
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 9	0	165 932
	2 167 628	519 351
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	160 442	131 665
SBC klientmedel i SHB	0	1 478 857
	160 442	1 610 522
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 328 071	2 129 873
SUMMA TILLGÅNGAR	283 893 362	285 523 457

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 10		
Medlemsinsatser		214 085 000	214 085 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 922 132	1 858 797
		216 007 132	215 943 797
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-1 781 569	-1 473 863
Årets resultat		-948 560	-244 371
		-2 730 129	-1 718 234
SUMMA EGET KAPITAL		213 277 003	214 225 563
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	67 742 160	67 857 880
		67 742 160	67 857 880
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	115 720	462 880
Leverantörsskulder		150 169	312 498
Skatteskulder		11 032	0
Övriga kortfristiga skulder		1 685 968	1 685 968
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	911 310	978 668
		2 874 199	3 440 014
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		283 893 362	285 523 457
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 12	79 000 000	79 000 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	125år	200år
Bredband	Full avskrivet	10år
Fastighetsförbättringar	50år	50år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	6 192 479	5 944 068
	Hyror garage moms	445 824	445 824
		6 638 303	6 389 892
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Gästlägenhet	28 350	24 625
	Öresutjämning	-32	-16
	Övriga intäkter	8 724	834
		37 042	25 443

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	3 750	1 250
	Fastighetsskötsel beställning	18 768	20 373
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	49 244	69 994
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 000	0
	Snöröjning/sandning	13 052	17 809
	Städning entreprenad	70 813	77 251
	Mattvätt/Hyrmattor	11 244	11 869
	Hissbesiktning	4 930	4 860
	Myndighets tillsyn	0	3 430
	Bevakning	13 917	17 744
	Garage	123 341	110 542
	Gård	5 840	15 528
	Serviceavtal	72 012	28 985
	Förbrukningsmateriel	31 398	17 927
		424 309	397 562
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	11 731	35 697
	Gemensamma utrymmen	6 054	0
	Tvättstuga	0	7 697
	Entré/trapphus	1 525	19 638
	Lås	3 059	13 306
	VVS	6 891	68 600
	Värmeanläggning/undercentral	23 160	3 200
	Ventilation	14 390	0
	Elinstallationer	7 309	36 211
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 428	0
	Hiss	2 493	0
	Mark/gård/utemiljö	0	30 964
	Vattenskada	0	7 999
		78 038	223 312
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	16 200	0
	Fönster	7 340	120 890
	Balkonger/altaner	336 972	0
	Mark/gård/utemiljö	34 000	0
		394 512	120 890
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	896 859	741 763

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	205 952	257 304
	Värme	710 473	859 235
	Vatten	79 542	91 205
	Sophämtning/renhållning	89 786	89 786
	Grovsopor	2 206	0
		1 087 959	1 297 530
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	136 659	65 595
	Självrisk	0	88 663
	Samfällighetsavgift	151 846	99 580
	Kabel-TV	62 051	48 476
	Bredband	20 994	22 599
		371 550	324 913
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	192 982	54 450
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 652 491	1 676 893
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	19 627	10 713
	Inkassering avgift/hyra	3 600	3 600
	Hyresförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	-500	17 650
	Föreningskostnader	5 384	4 712
	Styrelseomkostnader	1 955	1 789
	Förvaltningsarvode	299 860	291 451
	Förvaltningsarvoden övriga	7 126	5 563
	Administration	4 220	3 611
	Konsultarvode	0	70 783
	Föreningsavgifter	5 040	5 040
		346 313	414 912
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	61 976	74 830
	Sociala kostnader	10 468	20 337
		72 444	95 167
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	1 812 283	1 085 864
	Förbättringar	16 009	42 024
		1 828 292	1 127 888

Not 8 BYGGNADER OCH MARK		2014	2013	
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början		290 884 558	290 884 558	
Utgående anskaffningsvärde		290 884 558	290 884 558	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början		-7 490 975	-6 363 087	
Årets avskrivningar enligt plan		-1 828 292	-1 127 888	
Utgående avskrivning enligt plan		-9 319 267	-7 490 975	
Planenligt restvärde vid årets slut		281 565 292	283 393 583	
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		72 390 960	72 390 960	
Taxeringsvärde				
Taxeringsvärde byggnad		120 215 000	119 000 000	
Taxeringsvärde mark		74 264 000	74 000 000	
		194 479 000	193 000 000	
Uppdelning av taxeringsvärde				
Bostäder		194 479 000	193 000 000	
		194 479 000	193 000 000	
Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2014-12-31	2013-12-31	
Försäkring		0	64 738	
Kabel-TV		0	12 381	
Upplupna ränteintäkter		0	133	
Serviceavtal		0	14 276	
Samfällighet		0	58 489	
Tele och data		0	825	
Fastighetskötsel, entreprenad		0	3 750	
Garage		0	11 340	
		0	165 932	
Not 10 EGET KAPITAL				
			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	0	0	63 579 000
	Upplåtelseavgifter	0	0	150 506 000
	Fond för yttre underhåll	184 225	-120 890	1 858 797
	S:a bundet eget kapital	184 225	-120 890	215 943 797
Ansamlad förlust				
	Ansamlad förlust	184 225	-491 931	-1 473 863
	Årets resultat	-948 560	244 371	-244 371
	S:a ansamlad förlust	-764 335	-247 560	-1 718 234
	S:a eget kapital	-580 110	-368 450	214 225 563

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	1 858 797	1 674 572
	Reservering enligt stadgar	184 225	184 225
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-120 890	0
	Vid årets slut	1 922 132	1 858 797

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,171 %	17 000 000	27 000 000	Rörligt
	Nordea	1,774 %	6 857 880	7 320 760	Rörligt
	Nordea	1,271 %	34 000 000	34 000 000	Rörligt
	Nordea	1,774 %	10 000 000	0	2017-06-02
	Summa skulder till kreditinstitut		67 857 880	68 320 760	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-115 720	-462 880	
			67 742 160	67 857 880	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 67 279 280 kr.

RÄNTESWAP KONTRAKT

	Förening betalar	Nordea betalar	Nominellt belopp	Förfallodag/ löper till
Nordea	3,340 %	0,271 %	17 000 000	2017-02-25
Nordea	3,350 %	0,271 %	17 000 000	2018-08-31
Nordea	3,600 %	0,271 %	17 000 000	2020-02-28
	Summa lån som omfattas av ränteswapar		35 000 000	

Det teoretiska marknadsvärdet för föreningens ränteswapar per 2014-12-31 var -5 692 047 kr (få -3 395 819 kr). Marknadsvärdet på ränteswapar förändras med anledningen av förändrade marknadsräntor och kvarvarande löptid, men värdet vid förfallodagen är noll. Eftersom föreningen avser att behålla ingångna kontrakt till förfallodagen så bokförs inte marknadsvärdet eller värdeförändringen.

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	26 127
	Värme	0	84 622
	Vatten	0	10 136
	Sophämtning	0	5 328
	Extern revisor	0	18 000
	Arvoden	75 000	88 000
	Sociala avgifter	19 000	27 500
	Ränta	214 413	130 234
	Bredband	0	1 490
	Förutbetalda avgifter och hyror	602 897	574 302
	Garagekostnader	0	12 929
		911 310	978 668

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2015

Bo Torsten Follin
Ledamot

Jan Erik Åke Karlsson
Ledamot

Lars Edvard Nilsson
Ledamot

Thomas Leif Parmenfälth
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2015

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad