

Årsredovisning för

**Bostadsrättsföreningen
Kungsholms Hamnplan 5**

769605-6691

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

ef

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kungsholms Hamnplan 5, 769605-6691 får härmed avge årsredovisning för 2014.

Verksamheten

Syftet med verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med bostadsrätt utan tidsbegränsning.

Styrelsen

Ordinarie ledamöter i styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma 2014 var: Ulf Seger (ordförande), Marcus Jonsson, Ali Etemad, Colin Nutley, Anna Blondell, Brett Pilkington och Matts Rosenberg. Erik Petersson och Lars Gustafsson var utsedda till suppleanter.

Vid ordinarie föreningsstämma 2014 valdes följande styrelse: Henrik Rättzén (ordförande), Ulf Seger, Marcus Jonsson, Ali Etemad, Colin Nutley och Matts Rosenberg. Erik Petersson och Lars Gustafsson utsågs till suppleanter. Matts Rosenberg lämnade styrelsens arbete under september 2014 på grund nytt arbete i Finland samt senare avflytt ur föreningen.

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2014.

Verksamhet

Styrelsens utgångspunkt för sitt arbete, från och med andra halvåret 2014, har varit att ta fram förutsättningar för hur Husets miljö ska utvecklas ytterligare och en långsiktig Ramplan för Husets och föreningens utveckling.

Styrelsen har under 2014 och början av 2015 arbetat med att ta fram idéer och planerat för att utveckla miljön i vår entré mot gatan samt gården. Gårdsprojektet kommer att starta under juni och kommer att även omfatta en utökad möjlighet att förvara cyklar och barnvagnar. Vidare har styrelsen tagit fram förslag till Principer för Husets Trivsel, en långsiktig prioriterad underhållsplan länkad till en långsiktig ekonomisk planering samt ekonomiska ramar och principer. Allt detta kommer att vara föremål för diskussion och förankring på Föreningsstämman den 4 juni. Vidare avser Styrelsen att be medlemmarna att konfirmera de tidigare använda principerna, som nu även utretts juridiskt, för fördelning av ekonomiskt ansvar i sådana renoveringar där gränsdragningen mellan Förening och medlem kan tolkas.

Föreningen har under räkenskapsperioden slutfört diverse renoveringar och underhållsåtgärder i fastigheten. I december 2013 inträffade en större vattenskada i gathuset, som berörde ett flertal lägenheter. Vattenskadan uppkom i samband med en lägenhetsrenovering. Föreningens försäkring täcker kostnaderna för saneringsarbeten. I samband med arbetet med vattenskadan, följde Föreningen sin princip att i samband med aktuella badrumsrenoveringar, genomföra stambyte på relevanta stammar. Det innebär att föreningens stamunderhåll har kunnat ske på ett finansiellt effektivt sätt samt underlättat för berörda medlemmar.

Ett flertal lägenheter har under året renoverats av enskilda medlemmar, vilket är positivt för fastighetens utveckling och medlemmarnas boendemiljö. Antalet hantverkare som varit aktiva i Huset har varit stort. Föreningen tillämpar en strikt linje att kvalitetssäkra samtliga materiella renoveringar för att tillvarata föreningens ansvar för skador.

Det under 2013 startade balkongprojektet, som finansieras av de medlemmar som anmält intresse för balkong, avslutades i mars 2014. Totalt byggdes 14 nya balkonger med gott resultat.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen av fastigheten har som tidigare skötts av MFS Fastighetsservice. I avtalet ingår veckostädning av fastighetens trapphus samt snöskottning på gården vintertid. Föreningen har även avtal för snöskottning av tak.

Föreningen anlitar Skärgårdskontoret Ljusterö AB beträffande den ekonomiska och administrativa förvaltningen. Skärgårdskontoret har haft detta uppdrag sedan fastigheten förvärvades.

Föreningen har Trygg Hansa som försäkringsbolag. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

Föreningen har avtal med Fortum för el- och fjärrvärme till fastigheten samt med Stockholm vatten för vattenförsörjning.

Fastigheten har avtal med Trafikkontoret avseende sopor och avfallshantering.

Lägenhetsförsäljningar

Det har skett två lägenhetsöverlåtelser under år 2014.

Lägenhetsprisernas generella ökning i Stockholms innerstad har materiellt även påverkat de prisnivåer Husets lägenheter har sålts på. Styrelsen noterar att Husets lägenheter har en mycket hög attraktionskraft bland annat genom det utmärkta läget, närheten till affärer och Norr Mälarstrand, samt en fin grundläggande boendemiljö med bra spridning i storlek och disposition av lägenheterna. Samt en robust och långsiktig ekonomi med stabil avgiftsnivå.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 418 990 kr vilket huvudsakligen är att härleda till att föreningen har övergått till K2: s redovisningsregelverk, vilket innebär att byggnaders maximala avskrivningstid är 100 år. Regelverken för redovisning i bostadsrättsföreningar förväntas justeras under 2015, vilket sannolikt kommer att innebära förändringar i avskrivningsreglerna.

Som framgår av noterna, har Föreningen även under året utfört reparationer och underhåll om 315 000 kr utöver vad som har aktiverats i balansräkningen, vilket framförallt är att hänföra till att del av stambytet har kostnadsförts istället för att aktiveras i balansräkningen. Föreningens satsningar i form av investeringar i byggnaden samt den låga belåningen innebär att föreningen har en stark och stabil ekonomi med en låg skuldsättningsgrad.

Föreningens ekonomiska mål, i denna fas, fokuserar främst kassaflödet, en tillfredsställande likviditet (Mål 1 Mkr), stabil skuldsättning och fortsatt underhåll och renovering enligt den långsiktiga planen givet ovanstående ramar. Styrelsens fortsatta målsättning är att hålla avgiften stabil, givet de principer och stadgar som nu gäller för Föreningen.

Avgifter

Föreningens avgift har varit oförändrad under 2014. Förändringen i intäkter, jämfört med 2013, avser sänkning av avgifterna under 2013 med 10%.

Lån

Föreningens lån uppgick vid början av räkenskapsperioden till 2 481 250 kr. Ingen amortering av lån har skett under verksamhetsåret.

Fastighetens taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 45 400 000 kr.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 159 410	1 278 466	1 302 739	1 298 398
Resultat efter finansiella poster	-418 990	145 957	207 714	119 857
Soliditet, %	95	95	93	93
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	513	567	569	566
Lån per kvm total yta	1 128	1 128	2 045	2 045

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	655 527
årets resultat	-418 990
Totalt	<u>236 537</u>
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar	136 200
balanseras i ny räkning	<u>100 337</u>
Summa	236 537

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

47

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 159 410	1 278 466
Övriga rörelseintäkter	3	42 839	382 126
Summa rörelseintäkter		1 202 249	1 660 592
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-990 920	-992 767
Förvaltningskostnader	5	-91 910	-208 984
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-504 523	-233 562
Summa rörelsekostnader		-1 587 353	-1 435 313
Rörelseresultat		-385 104	225 279
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 006	24 830
Räntekostnader		-44 892	-103 152
Summa finansiella poster		-33 886	-78 322
Resultat efter finansiella poster		-418 990	146 957
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-418 990	146 957
Skatter			
Årets resultat		-418 990	146 957

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	69 199 684	69 203 424
Inventarier, verktyg och installationer	7	121 430	23 900
Summa materiella anläggningstillgångar		69 321 114	69 227 324
Summa anläggningstillgångar		69 321 114	69 227 324
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		200 031	210 438
Övriga fordringar		46	75
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 483	251 024
Summa kortfristiga fordringar		218 560	461 537
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 218 029	1 976 753
Summa kassa och bank		1 218 029	1 976 753
Summa omsättningstillgångar		1 436 589	2 438 290
SUMMA TILLGÅNGAR		70 757 703	71 665 614

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		63 387 077	63 387 077
Upplåtelseavgifter		3 018 517	3 018 517
Underhållsfonden		791 400	655 200
Summa bundet eget kapital		67 196 994	67 060 794
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		655 527	644 770
Årets resultat		-418 990	146 957
Summa fritt eget kapital		236 537	791 727
Summa eget kapital		67 433 531	67 852 521
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	2 481 250	2 481 250
Summa långfristiga skulder		2 481 250	2 481 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		454 643	245 130
Skatteskulder		27 991	27 830
Övriga skulder		10 158	676 505
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter		350 130	382 378
Summa kortfristiga skulder		842 922	1 331 843
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 757 703	71 665 614

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	42 000 000	42 000 000
Summa ställda säkerheter	42 000 000	42 000 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-418 990	146 957
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	504 218	229 996
	85 228	376 953
Betald skatt	161	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	85 389	376 953
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	242 977	-206 619
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-488 776	417 024
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-160 410	587 358
Investeringsverksamheten		
Försäljning av lägenhet		3 316 500
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-598 313	-1 280 310
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-598 313	2 036 190
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder		-2 018 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-2 018 750
Årets kassaflöde	-758 723	604 798
Likvida medel vid årets början	1 976 752	1 371 954
Likvida medel vid årets slut	1 218 029	1 976 752

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Elstigar	25
-Tak- och fasadrenovering	30
-Inventarier, verktyg, installationer	5

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Månadsavgifter	1 127 730	1 247 006
Kabel-TV	31 680	31 460
Summa	1 159 410	1 278 466

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Pantsättningsavgift	3 553	3 555
Överlåtelseavgift	1 110	5 548
Erhållna skadestånd	38 176	373 023
Summa	42 839	382 126

Not 4 Fastighetskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel	71 583	129 247
Fastighetsskötsel, extra deb	32 308	-
Städning	-	1 000
Hiss	52 864	18 106
Förbrukningsinventarie/förbrukningsmaterial	4 200	23 396
Reparation och underhåll	307 662	269 818
Reparation lgh 5049-25	5 875	-
Gård/mark	13 152	4 183
Elkostnader	35 738	48 944
Gas	-	648
Värmekostnader	287 638	304 066
Vattenkostnader	38 306	39 818
Renhållning	37 614	28 808
Snöröjning	3 625	37 645
Fastighetsförsäkring	33 521	28 207
Kabel-TV	38 845	31 051
Fastighetsskatt	27 989	27 830
Summa	990 920	992 767

Not 5 Förvaltningskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Förvaltningskostnader	53 066	50 965
Revisionsarvoden	17 500	14 750
Advokatkostnader Åberg	21 344	143 269
Summa	91 910	208 984

4

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	70 180 030	68 929 595
-Nyanskaffningar	468 932	1 250 435
	<u>70 648 962</u>	<u>70 180 030</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-976 606	-749 019
-Årets avskrivning enligt plan	-472 672	-227 587
	<u>-1 449 278</u>	<u>-976 606</u>
Redovisat värde vid årets slut	69 199 684	69 203 424
I utgående redovisat värde ingår mark med	35 177 849	35 177 849
Taxeringsvärde byggnader:	20 400 000	20 400 000
Taxeringsvärde mark:	25 000 000	25 000 000
	<u>45 400 000</u>	<u>45 400 000</u>

Not 7 Inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	29 875	29 875
-Nyanskaffningar	129 381	
	<u>159 256</u>	<u>29 875</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 975	
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-31 851	-5 975
	<u>-37 826</u>	<u>-5 975</u>
Redovisat värde vid årets slut	121 430	23 900

Not 8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fonden	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	63 387 077	3 018 517	655 200	644 770	146 957
Disposition av föregående års resultat				146 957	-146 957
Avsättning till fond för yttre underhåll					
Årets resultat			136 200	-136 200	-418 990
Vid årets slut	63 387 077	3 018 517	791 400	655 527	-418 990

Not 9 Skulder till kreditinstitut

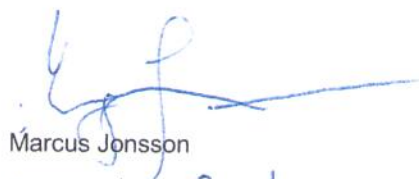
	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
SEB rörlig ränta 1,38%, bundet tom 160928	981 250	981 250
SEB rörlig ränta 1,38%, bundet tom 160928	1 500 000	1 500 000
	2 481 250	2 481 250

Underskrifter

Stockholm den 29 maj 2015



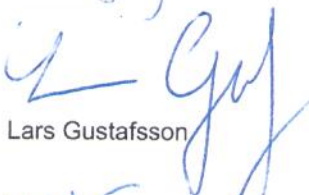
Mohammed-Ali Etemad



Marcus Jonsson



Colin Nutley



Lars Gustafsson

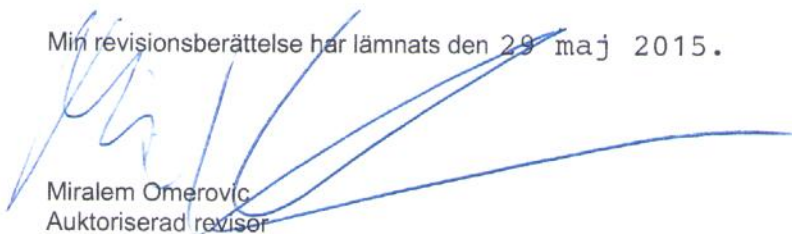


Henrik Rättzén



Ulf Seger

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 maj 2015.



Miralem Omerovic
Auktoriserad revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Kungsholms
Hamnplan 5, org.nr 769605-6691

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Kungsholms
Hamnplan 5 för år 2014.01.01 – 2014.12.31.

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 Bostadsrättsföreningen Kungsholms Hamnplan 5 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

Jag har granskat om någon styrelseledamot har handlat i strid med Bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kungsholms Hamnplan 5 för år 2014.01.01 – 2014.12.31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2015-05-29


Miralem Omerovic
Auktoriserad revisor