

Bostadsrättsföreningen Olofsborg

Organisationsnummer: 715200-1173

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2014-01-01 -- 2014-12-31

Redovisningen omfattar	Sida
Förvaltningsberättelse	1, 2
Resultaträkning	3
Balansräkningar	4, 5
Bokslutskommentarer	6, 7, 8
Revisionsberättelse	

AE OL
BT OP

Organisationsnr: 715200-1173

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Olofsborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen Olofsborg

Bostadsrättsföreningen Olofsborg registrerades 5 maj 1997. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades samma datum och dess nuvarande stadgar registrerades 20 maj 1997 hos Bolagsverket. Föreningen är en privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastighetsavgiften beräknas med ett fast belopp på 1 217 kr per lägenhet för inkomståret 2014, vilket ger en fastighetsavgift på 37 727kr (31 lägenheter*1 217 kr)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan

Fastighetsbeteckning	Kvarteret Sprängaren
Förvärv	1919
Kommun	Sundbyberg

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 20 mars 2001 och sträcker sig fram till 1 april 2020.

Följande åtgärder har genomförts:

Rörstamsbyte	1991
Omputsning av fasad	1994
Omläggning av tak	1994
Spolning av stammar	2001
Förbättringsmålning av fönster utvändigt	2002
Ommålning av trapphus och källare	2004
Stamrensning	2006
Byte av avfallskvarnar i gästlägenhet och dusch	2006
Översyn och reparation av gasventiler	2007
Bredbandsinstallation	2007
Obligatorisk Ventilationskontroll, OVK	2007
Fuktmätning av husets våtrum	2009
Energideklaration	2009
Installation säkerhetsdörrar	2010
Snörasskydd	2011
Ommålning av yttertak	2011
Ommålning av samtliga fönster, utsida	2011
Ommålning av träportar/trädörrar	2011
Spolning av stammar	2013

Fastigheten byggdes 1912 och består av ett flerbostadshus i 3 våningar. Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1736 kvm lägenhetsyta. Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt enligt följande:

1 rum och kök	15
2 rum och kök	9
3 rum och kök	5
4 rum och kök	2

Handwritten signature/initials in blue ink.

Organisationsnr: 715200-1173

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	48
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	12
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	46

Av föreningens 31 medlemslägenheter har 8 överlåtit under året. Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsupplåtelser. Totalt är 2 av de 31 medlemslägenheterna upplåtna i andra hand. Generellt får bostadsrättsinnehavare hyra ut i andra hand om det enligt bostadsrättslagen föreligger s k beaktansvärda skäl. Ansökan om andrahandsuthyrning/-upplåtelse görs skriftligen hos styrelsen. Styrelsens beslut följer hyresnämndens regler för giltiga skäl till andrahandsuthyrning/-upplåtelse. Se föreningens stadgar för vidare information.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-05-06 haft följande sammansättning:

Ordinarie

Ola Larsson
Alexander Grepe
Oscar Peterson
Malin Törnvall

Suppleanter

Jonas Widmark
Marie Schyborger
Matts Häggblom

RevisorerOrdinarie

Hans Wallerström, Revision i Mälardalen AB

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-06. Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Föreningens ekonomi

Årets resultat efter skatt slutar på ett överskott på 127 654 kr. Taxeringsvärdet för fastigheten är 26 800 000 kr.

Förslag till resultatbehandling

att balanserat resultat	-418 459 kr
samt årets resultat	127 654 kr
	<hr/>
	-290 805 kr

disponeras på följande sätt

i ny räkning balanseras	-290 805 kr
-------------------------	-------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar.

Organisations nr: 715200-1173

RESULTATRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		948 775	949 836
Övriga rörelseintäkter	1	29 607	70 105
		978 382	1 019 941
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftkostnader	2	-530 261	-528 462
Underhållskostnader		-51 613	-65 116
Övriga förvaltnings-och rörelsekostnader	3	-63 720	-68 078
Avskrivningar	4	-143 809	-140 226
		-789 403	-801 882
RÖRELSERESULTAT		188 979	218 059
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		47	21
Räntekostnader		-57 572	-63 619
		-57 525	-63 598
Resultat efter finansiella poster		131 454	154 461
Avsättning till fond för underhåll balkonger	5	-3 800	-3 800
ÅRETS RESULTAT		127 654	150 661

ASOR
 ASOR
 OP

Organisations nr: 715200-1173

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	6	2 103 389	2 219 746
Inventarier	7	57 475	39 425
Bredband	8	45 017	60 019
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 205 881	2 319 190
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Skattefordringar		5 688	5 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	54 780	45 472
		60 468	50 516
KASSA OCH BANK			
Bank		720 021	590 701
		720 021	590 701
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		780 489	641 217
SUMMA TILLGÅNGAR		2 986 370	2 960 407



Organisations nr: 715200-1173

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		345 150	345 150
Upplåtelseavgifter		767 359	767 359
Föreningens reparationsfond		250 446	170 046
		1 362 955	1 282 555
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-418 459	-488 721
Årets resultat		127 654	150 661
		-290 805	-338 060
SUMMA EGET KAPITAL		1 072 150	944 495
AVSÄTTNINGAR			
Reparationsfond balkonger	11	37 931	34 131
SUMMA AVSÄTTNINGAR		37 931	34 131
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12	1 591 500	1 705 900
		1 591 500	1 705 900
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		114 400	114 400
Leverantörsskulder		32 653	21 392
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	13	137 736	140 089
Summa kortfristiga skulder		284 789	275 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 986 370	2 960 407
Ställda panter:			
Fastighetsinteckningar		3 194 000	3 194 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Bokslutskommentarer och noter

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Tillämpning av redovisningsprinciper:

Tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Kortfristiga fordringar

Fordringarna upptas till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2014	2013
Byggnad	1,50%	1,50%
Fastighetsförbättringar	3%	3%
Takrenovering	10%	10%
Bredband	10%	10%
Säkerhetsdörrar	2,5%	2,5%
Inventarier	20%	20%

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ fattat beslut. Motsvarande gäller ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämma 2014-05-06

	2014-12-31	2013-12-31
Not 1 Övriga rörelseintäkter		
Hysesintäkter gästlägenhet	11 850	12 450
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	17 757	23 655
Förseningsvite lgh 015	0	34 000
	29 607	70 105
Not 2 Driftskostnader		
Städning entreprenad	23 272	23 272
Serviceavtal	5 029	5 018
El	36 466	33 983
Värme	244 395	242 533
Vatten	46 275	49 793
Sophämtning	44 957	41 506
Försäkring	33 745	32 826
Fastighetsskatt	37 727	37 510
Bredband	50 220	50 220
Övrigt	8 175	11 801
	530 261	528 462

Handwritten signature: J. S. O. R.
K. R.

	2014-12-31	2013-12-31
Not 3 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Förvaltningsarvode	36 579	36 204
Administration	8 571	9 631
Styrelsearvode	1 998	0
Revisionsarvodena	10 719	16 750
Övrigt	5 853	5 493
	63 720	68 078
Not 4 Avskrivningar		
Byggnad	2 001	2 001
Förbättringar	114 356	114 356
Bredband	15 002	15 002
Inventarier	12 450	8 867
	143 809	140 226
Not 5 Avsättning till fond för underhåll balkonger		
Årets avsättning	3 800	3 800
Not 6 BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	4 340 834	4 340 834
Anskaffat under året	0	0
Utgående anskaffningsvärde	4 340 834	4 340 834
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 121 088	-2 004 731
Årets avskrivningar enligt plan	-116 357	-116 357
Utgående avskrivning enligt plan	-2 237 445	-2 121 088
Planenligt restvärde vid årets slut	2 103 389	2 219 746
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	133 420	133 420
Taxeringsvärde:		
Byggnad	13 400 000	13 400 000
Mark	13 400 000	13 400 000
	26 800 000	26 800 000
Not 7 Inventarier		
Anskaffningskostnad vid årets början	54 625	23 750
Anskaffat under året	30 500	30 875
Avskrivning vid årets början	-15 200	-6 333
Årets avskrivning enligt plan	-12 450	-8 867
	57 475	39 425
Not 8 Bredband		
Anskaffningskostnad	150 031	150 031
Avskrivning vid årets början	-90 012	-75 010
Årets avskrivning enligt plan	-15 002	-15 002
	45 017	60 019
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Länsförsäkringar	8 494	8 262
Emvix	9 035	9 426
Schneider t.a.c.	4 713	4 600
Ownit bredbandsavgift	12 555	12 555
Bostadsrätterna	4 800	0
Nordea ränta lån	1 933	2 179
Nordea amort bet i jan -15	6 350	6 350
Hyra gästlägenhet	6 900	2 100
	54 780	45 472

TS OL
TR OP

Not 10 **EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disp av föreg års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	345 150			345 150
Upplåtelseavgifter	767 359			767 359
Föreningens reparationsfond	250 446	80 400		170 046
Summa bundet eget kapital	1 362 955			1 282 555
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-418 459	-80 400	150 661	-488 720
Årets resultat	127 654		-150 661	150 661
Summa ansamlad förlust	-290 805			-338 059

Not 11 **AVSÄTTNINGAR**

	2014-12-31	2013-12-31
Reparationsfond balkonger		
Ingående balans	34 131	30 331
Avsättning	3 800	3 800
lanspråktagande	0	0
	37 931	34 131

Not 12 **Skulder till kreditinstitut**

	Räntesats	Belopp	Belopp
	2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nordea	3,318%	360 000	404 000
Nordea	2,818%	1 168 400	1 193 800
Nordea	3,318%	177 500	222 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-114 400	-114 400
		1 591 500	1 705 900


Not 13 **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda avgifter	75 240	76 786
Värme	37 168	31 685
El	9 288	8 409
Städning	0	5 818
Upplupen ränta	2 523	3 096
Revision	12 000	13 000
Övrigt	1 517	1 295
	137 736	140 089

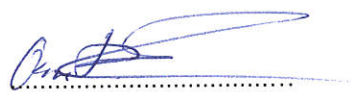
Sundbyberg 2015- -



Ola Larsson



Alexander Grepe



Oscar Peterson



Malin Törnvall

Min revisionsberättelse har avgivits 2015-05-04


Hans Wallerström
Aukt. revisor


Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Olofsborg, org nr 715200-1173

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Olofsborg 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 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 bolaget 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 bolagets 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 och kassaflöde 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. 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 har 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.

Stockholm den 4 maj 2015



Hans Wallerström
Auktoriserad revisor