

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Artemis

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2015.
- Större underhåll kommer att ske 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 i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-08-18 och nuvarande stadgar registrerades 2002-02-26 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Felicia Rebecka Geire	Ledamot
Gunnar Lundberg	Ledamot
Leif Arne Ryhle	Ledamot
Sylvia Ebba Åkelius	Ledamot
Ingrid Kristina Åkesson	Ledamot
Ingrid Ann-Sofie Karlsson	Suppleant
Ingrid Agneta Setterberg Olsson	Suppleant
Ragnar Carl Gudmund T Santesson	Revisor
Britt-Marie Winther	Revisorsuppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ragnar Santesson	Ordinarie Extern	Winthers Revisionsbyrå
Britt-Marie Winther	Suppleant Extern	extern suppleant

Valberedning

Jonas Häggström
Anna Møllergård

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-27.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Drevkarlen 10	2009	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

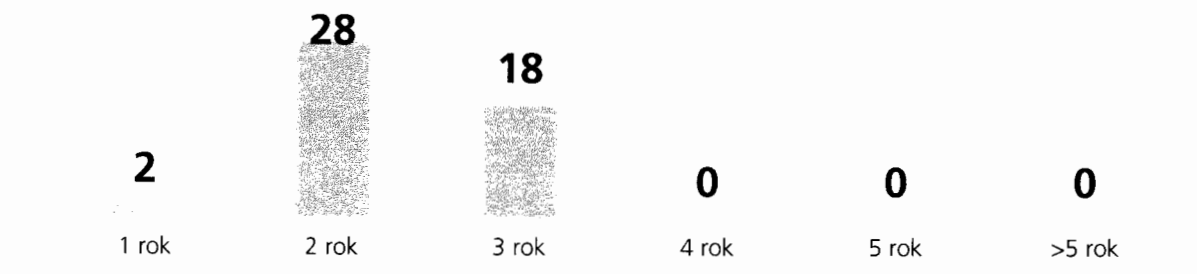
Fastigheterna bebyggdes 1965 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1965.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 343 m², varav 3 136 m² utgör lägenhetsyta och 207 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
kontor	33 m ²	2014-09-30
förråd	8 m ²	2016-09-30
hantverk	10 m ²	2015-12-31
kontor	27 m ²	2015-06-30

Gemensamhetsutrymmen

gemensamhetslokal

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2015.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Installation av Fiber	2014
Ommålning av balkonger efter reklamation	2014
Nytt skalskydd	2014
Byte av stammar i kök och badrum	2013
Planerat underhåll	År
Byte av termostater	2015

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
ekonomisk förvaltning	SBC
teknisk förvaltning	Energibevakning AB

Övrig information

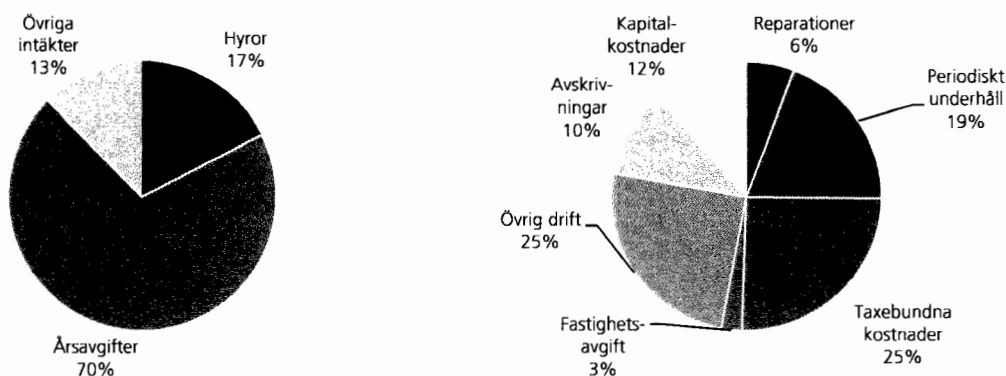
Av fastigheternas totala 48 lägenheter är 43 stycken medlemslägenheter. 5 st lägenheter är hyresrätter och 4 st är lokaler för uthyrning.

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	1 021 941	1 028 651
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	2 557 098	2 209 753
Finansiella intäkter	5 468	51 869
Minskning korta fordringar	0	49 519
Lägenhetsupplåtelser	7 325 000	2 600 000
Ökning av föreningens lån	0	9 070 000
Ökning av korta skulder	0	285 096
	9 887 566	14 266 237
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exklusive avskrivningar	2 410 999	1 732 201
Finansiella kostnader	361 831	420 770
Investeringar i fastigheten	323 300	12 119 976
Ökning av korta fordringar	6 302	0
Minskning av föreningens lån	6 313 971	0
Minskning av korta skulder	307 679	0
	9 724 082	14 272 947
KASSA VID ÅRETS SLUT	1 185 425	1 021 941
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	163 484	-6 710

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

Föreningen hade vårstädning 27 april och under juni månad lades en ny gräsmatta. I samband med detta investerade föreningen i en gräsklippare och en mängd trädgårdsredskap. Höststädningen genomfördes 13 september där en mängd buskar klipptes ned och trädgårdsmöbler målades. Under hösten anlätades en extern leverantör för beskärning av träden på gården. I oktober månad fick en av våra fastigheter smyckas med diverse julpynt, då Rusta spelade in en reklamfilm. Tack vare detta fick föreningen ett tillskott till kassan. Under december månad lystes baksidan av gården upp av en fantastiskt gran som bekostades av Fortum.

Händelser efter året

Byte av termostater

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 62

Förändring från föregående år: +5

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	659	593	533	521
Hyror/m ² hyresrättsyta	909	986	1 095	1 009
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 308	5 631	2 348	3 177
Elkostnad/m ² totalyta	18	26	30	28
Värmekostnad/m ² totalyta	132	165	178	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	41	34	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	108	126	71	78
Soliditet (%)	88	80	90	87
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-536	-70	-349	-359
Nettoomsättning (tkr)	2 499	2 148	2 005	1 958

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 136 m² bostäder och 207 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-536 157
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 233 933
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 177
summa ansamlad förlust	-1 970 267

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

425 718
-1 544 549

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	2 237 133	2 093 272
Övriga rörelseintäkter	Not 2	319 965	116 481
		2 557 098	2 209 753
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-1 030 373	-309 145
Driftkostnader	Not 4	-951 513	-1 096 052
Övriga externa kostnader	Not 5	-328 981	-213 099
Personalkostnader	Not 6	-100 133	-113 905
Avskrivningar	Not 7	-325 894	-179 069
		-2 736 893	-1 911 270
RÖRELSERESULTAT		-179 795	298 483
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		5 468	51 869
Räntekostnader		-361 831	-420 770
		-356 363	-368 901
ÅRETS RESULTAT		-536 157	-70 418

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	78 763 208	66 612 920
Pågående byggnation	Not 9	223 300	12 376 181
		78 986 508	78 989 101
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 986 508	78 989 101
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		9 400	1 206
SBC Klientmedel i SHB		1 065 994	0
Övriga fordringar		89 243	85 696
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 10	36 480	41 919
		1 201 117	128 821
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		119 430	609 599
SBC klientmedel i SHB		0	412 341
		119 430	1 021 941
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 320 548	1 150 762
SUMMA TILLGÅNGAR		80 307 056	80 139 863

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 229 971	64 904 971
Fond för yttre underhåll	Not 12	425 718	225 541
		72 655 689	65 130 512
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 434 110	-1 163 515
Årets resultat		-536 157	-70 418
		-1 970 267	-1 233 933
SUMMA EGET KAPITAL		70 685 422	63 896 579
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 965 729	15 304 000
		8 965 729	15 304 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	24 300	0
Leverantörsskulder		339 607	422 736
Skatteskulder		84 475	160 470
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	207 523	356 078
		655 905	939 284
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 307 056	80 139 863
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	24 700 000	24 700 000
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	200 år	200 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Stambyte	50 år	0
Våtrum	20 år	0

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

Not 1	ÅRSAVGIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 792 389	1 611 075
	Hyror bostäder	392 827	433 478
	Hyror lokaler	51 917	48 719
		2 237 133	2 093 272

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Hysesrabatt	0	-2 000
	Vattenintäkter	187 898	0
	Tvättstuga	54 720	53 200
	Gemensamhetslokal	18 800	3 000
	Gästlägenhet	565	400
	Öresutjämning	-2	-55
	Övriga intäkter	57 984	61 936
		319 965	116 481

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	44 231	46 932
	Fastighetsskötsel beställning	5 244	9 696
	Fastighetsskötsel gård beställning	24 375	0
	Städning entreprenad	95 790	95 093
	Mattvätt/Hyrmattor	13 296	12 928
	OVK Obl. Ventilationskontroll	42 494	0
	Myndighetstillsyn	2 040	10 365
	Gemensamma utrymmen	5 181	4 298
	Gård	8 238	1 446
	Förbrukningsmateriel	7 937	3 860
	Störningsjour och larm	0	3 268
	Brandskydd	0	9 975
	Fordon	2 851	169
		251 676	198 030
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	9 282	13 198
	Brf Lägenheter	4 834	0
	Lokaler	29 157	16 728
	Tvättstuga	6 251	10 048
	Sophantering/återvinning	624	0
	Entré/trapphus	0	5 811
	Lås	10 051	6 121
	VVS	4 009	0
	Värmeanläggning/undercentral	9 220	8 390
	Ventilation	78 738	44 846
	Elinstallationer	19 407	3 498
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 323	0
	Fasad	0	2 475
	Fönster	1 154	0
		176 050	111 115
	Periodiskt underhåll		
	Vind	190 681	0
	Lås	364 227	0
	Ventilation	47 739	0
		602 647	0
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	1 030 373	309 145

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	60 513	88 402
	Gas	99 234	121 277
	Värme	442 039	550 937
	Vatten	110 766	135 838
	Sophämtning/renhållning	33 965	17 676
	Grovsopor	36 671	43 812
		783 188	957 942
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 453	29 527
	Kabel-TV	15 871	12 699
	Bredband	23 905	19 124
		91 229	61 350
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	77 096	76 760
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	951 513	1 096 052

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	200	600
	Juridiska åtgärder	13 750	0
	Inkassering avgift/hyra	600	0
	Revisionsarvode extern revisor	188	10 625
	Föreningskostnader	3 739	0
	Fritids och Trivselkostnader	0	4 023
	Förvaltningsarvode	80 702	78 788
	Förvaltningsarvoden övriga	1 025	0
	Administration	4 447	4 357
	Korttidsinventarier	6 750	22 989
	Konsultarvode	206 460	86 417
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 120	5 300
		328 981	213 099

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	79 942	89 292
	Löner	3 600	0
	Sociala kostnader	16 591	24 613
		100 133	113 905

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	153 469	153 469
	Förbättringar	172 424	25 600
		325 894	179 069

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	67 365 740	67 365 740
	Nyanskaffningar	12 476 181	0
	Utgående anskaffningsvärde	79 841 921	67 365 740
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-752 820	-573 750
	Årets avskrivningar enligt plan	-325 894	-179 069
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 078 713	-752 820
	Planenligt restvärde vid årets slut	78 763 208	66 612 920
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	36 031 900	36 031 900
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 177 000	25 177 000
	Taxeringsvärde mark	32 091 000	32 091 000
		57 268 000	57 268 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	55 400 000	55 400 000
	Lokaler	1 868 000	1 868 000
		57 268 000	57 268 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2014	2013
	Pågående om- och tillbyggnad	223 300	12 376 181
		223 300	12 376 181

Not 10	FÖRUTB KOSTNADER OCH UPPL INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	20 283
	Kabel-TV	0	3 175
	Bredband	0	4 781
	Upplupen tvättstugeintäkt	36 480	13 680
		36 480	41 919

Not 11 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	62 334 567	3 074 233	0	59 260 334
Upplåtelseavgifter	9 895 404	4 250 767	0	5 644 637
Fond för yttre underhåll	425 718	200 177	0	225 541
S:a bundet eget kapital	72 655 689	7 525 177	0	65 130 512
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 434 110	-200 177	-70 418	-1 163 515
Årets resultat	-536 157	-536 157	70 418	-70 418
S:a ansamlad förlust	-1 970 267	-736 334	0	-1 233 933
S:a eget kapital	70 685 422	6 788 843	0	63 896 579

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	225 541	246 874
Reservering enligt stadgar	200 177	200 177
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-221 510
Vid årets slut	425 718	225 541

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	3,170 %	6 234 000	6 234 000	2015-09-04
SBAB	1,760 %	894 332	2 000 000	2015-07-14
SBAB	1,560 %	1 861 697	4 670 000	2015-05-15
SBAB		0	2 400 000	
Summa skulder till kreditinstitut		8 990 029	15 304 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-24 300	0	
		8 965 729	15 304 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 868 529 kr.

Not 14	UPPL KOSTNADER OCH FÖRUTB INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	3 911
	El	0	7 616
	Värme	0	74 938
	Vatten	0	33 329
	Sophämtning	0	2 526
	Extern revisor	0	13 500
	Arvoden	25 900	25 958
	Sociala avgifter	8 000	8 000
	Ränta	5 114	29 131
	Gas	0	9 915
	Förutbetalda hyror och avgifter	168 509	147 254
		207 523	356 078

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2015

Felicia Rebecka Geire
Ledamot

Gunnar Lundberg
Ledamot

Leif Arne Ryhle
Ledamot

Sylvia Ebba Åkelius
Ledamot

Ingrid Kristina Åkesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2015

Ragnar Santesson
Auktoriserad revisor