

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Isrosen**

769617-9873

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Isrosen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade tomträtten till Bandyklubban 6 i Stockholms kommun den 25 februari 2008. Innehavet är inskrivet den 8 april 2008. Avgälden är oförändrad i 10 år t.o.m. den 1 januari 2017. Omförhandling ska påkallas i så god tid att nytt avtal träffats senast tolv månader dessförinnan.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 november 2010.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

#### Föreningens ändamål:

Föreningen har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegräsning.

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning fram till årsstämman 2014-05-20.

Ordinarie ledamöter:

Peter Lindblad  
Barbro Lantz  
Lena Mörk  
Maria Fredman  
Lars Gustafsson

Suppleanter:

Göran Mörk  
Berndt Holgersson

Styrelsens sammansättning efter årsstämman 2014-05-20:

Ordinarie ledamöter:

Peter Lindblad  
Barbro Lantz  
Lena Mörk  
Mats Lindh  
Ingela Ström

Suppleanter:

Ylva Keller t.o.m. 2014-10-01  
Kerstin Svenson

BLZ  
ML  
PL  
LH

### Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2014.  
Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

### Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871, sedan 1 januari 2013. Föreningen har tecknat avtal med SBC om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning och källsortering. Avtalet gäller till den 31 december 2015. Snöröjningen sköts av Myrängens Entreprenad & Fastighetsservice AB.

### Revisor:

Till föreningens huvudansvariga revisor har utsetts auktoriserad revisor Linda Johansen, MT Revision AB.

### Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till sex lägenheter överlåtits.

### Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Bandyklubban 6. På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fyra till fem våningar.  
Markareal för tomten uppgår till 5 187 kvadratmeter. Fastigheten består av 67 st. bostadslägenheter med en total lägenhetsyta på 5 245 kvadratmeter. Föreningen disponerar 51 parkeringsplatser varav 18 i garage, samt 4 mc-platser i garage.  
I fastigheten finns gemensamma utrymmen såsom gåstrum, tvättstuga samt en samlingslokal.

Byggnaderna färdigställdes 2008.

### Föreningens lokal:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Platser	Löptid t.o.m.
Apcoa Svenska AB	Garage	Ja	18	2016-05-19

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt:

Fastigheten har åsatts värdeår 2008.  
Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år. Därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex-tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

### Avsättning till yttre fond:

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll (yttre underhållsfond) skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvadratmeter lägenhetsarea i föreningens hus.

### Försäkring:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

### Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2014-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 36 282 412 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår enligt allmän fastighetstaxering 2014 till 95 228 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Summa
Bostäder	68 000 000	26 000 000	94 000 000
Lokaler	1 228 0000	1 228 000	
Summa	69 228 000	26 000 000	95 228 000

15 Blz ML  
ML PL  
LH

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Styrelsen för Brf Isrosen får härmed avge verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2014. Det lån som omsattes i januari amorterades vid omsättningen med 400.000:-.

Från och med 2014 har vi lagt om avskrivningsreglerna i enlighet med de nya reglerna. Detta innebär att vi får ett negativt resultat som dock inte påverkar föreningens soliditet.

Medlemmarna har hållits informerade genom sex nyhetsbrev som skickats ut via e-post eller delats ut till dem som inte har dator.

Stamspolning har genomförts under året.

Underhållsplanen är uppdaterad. Frågan om energieffektivisering är nedlagd efter kontakter med energirådgivare, Fortum och olika företag.

Festkommittén har hållit i en uppskattad glöggfest med luciatåg.

På medlemsinitiativ har ett antal kaffestunder genomförts under året, liksom möten med en bokklubb och tisdagsträffar med Qi Gong och Squaredance.

Systematiskt Brandskyddsarbete har under året påbörjats och kommer att följas upp fortlöpande.

Två städdagar har genomförts, en på hösten och en på våren. Städ dagarna avslutas med gemensam grillstund.

Verksamhetsplan för 2015

Under februari och mars kommer filterbyte att genomföras, liksom OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll.

Ett lån ska omsättas i november.

Två städdagar kommer att genomföras under året.

Frågan om utnyttjande av outgrävda utrymmet kommer att arbetas med under året.

Vi kommer att uppdatera fastighetens brandskydd under året.

Festkommittén kommer att hålla i ett glöggmingel under hösten och eventuellt andra aktiviteter under året.

Vi ser också fram emot de olika medlemsaktiviteterna som fortsätter under året, kaffestunder var tredje vecka, Qi Gong, Squaredance och bokklubb. Dessa ligger inte under styrelsen utan drivs av medlemmarna själva.

### **Medlemsinformation**

Föreningen har per 2014-12-31 totalt 107 medlemmar. 2013-12-31 hade föreningen 109 medlemmar.

ISL  
ML  
PL IS  
ht

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	4 234	4 220	4 262	4 133
Resultat efter finansiella poster	-1 024	132	84	155
Soliditet (%)	79,1	79,0	78,9	78,9
Balansomslutning	177 519	179 032	179 092	179 024
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	6 918	7 003	7 006	7 017
Genomsnittlig skuldränta i %	3	4	4	4
Årsavgift per kvm	737	737	737	717

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Genomsnittlig skuld ränta definieras som bokfördräntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	111 288
årets förlust	-1 025 892
	<b>-914 604</b>

behandlas så att avsättning till yttre underhållsfond (25 kr per kvm lägenhetsyta) i ny räkning överföres	131 125
	-1 045 729
	<b>-914 604</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

ML  
BLZ  
IS  
WA  
PL

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 233 811	4 219 791
Övriga rörelseintäkter		32 288	35 682
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 266 099</b>	<b>4 255 473</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-2 324 694	-2 408 578
Övriga externa kostnader		-84 135	-89 182
Personalkostnader	4	-72 663	-114 595
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 779 303	-178 153
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 260 795</b>	<b>-2 790 508</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 304</b>	<b>1 464 965</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		781	4 482
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 031 977	-1 337 222
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 031 196</b>	<b>-1 332 740</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 025 892</b>	<b>132 225</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 025 892</b>	<b>132 225</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 025 892</b>	<b>132 225</b>

BLZ  
PL  
ML  
NUR  
CS  
ht

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	175 374 198	177 153 501
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		31 167	1 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	247 094	209 389
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>278 261</b>	<b>210 886</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 866 270	1 667 994
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 144 531</b>	<b>1 878 880</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>177 518 729</b>	<b>179 032 381</b>

BLJ  
PL IS  
ML  
LM  
ht

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		140 615 000	140 615 000
Fond för yttre underhåll		655 613	524 488
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>141 270 613</b>	<b>141 139 488</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		111 288	110 188
Årets resultat		-1 025 892	132 225
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-914 604</b>	<b>242 413</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>140 356 009</b>	<b>141 381 901</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	36 236 302	36 668 498
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		46 110	60 024
Leverantörsskulder		361 893	532 312
Skatteskulder		52 936	50 671
Övriga skulder		14 433	7 054
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	451 046	331 921
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>926 418</b>	<b>981 982</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>177 518 729</b>	<b>179 032 381</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		37 000 000	37 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>37 000 000</b>	<b>37 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

Blz ML  
PL 18 LM  
La



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

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

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	100 år
Byggnadsinventarier, verktyg och installationer	50 år

##### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Hysesintäkter förråd	3 600	3 600
Hysesintäkter p-platser	198 500	196 813
Hysesintäkter garage	166 198	153 865
Årsavgifter	3 865 512	3 865 512
	<b>4 233 810</b>	<b>4 219 790</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2014	2013
Tomträttsavgäld/arrende	690 000	690 000
El för belysning	102 323	116 410
Sotning	6 098	5 378
Sophantering/Renhållning	62 392	25 884

ML  
PL IS LM  
LA

Vatten och avlopp	63 414	59 026
Snöröjning	39 975	122 397
Hiss underhåll/reparationer	85 202	76 124
Uppvärmning	503 689	546 768
Städning och renhållning	88 048	10 238
Trädgårdsskötsel	52 042	15 003
Reparation och underhåll	222 396	79 304
Fastighetsskatt	12 515	52 815
Fastighetsförsäkringspremier	44 490	51 077
Ekonomisk förvaltning	89 684	90 244
Teknisk förv/fastighetsskötsel	80 272	270 118
Datakommunikation	182 155	197 792
	<b>2 324 695</b>	<b>2 408 578</b>

Föregående år kostnadsfördes en fastighetsavgift på 40 535 kr som det sedan visade sig att föreningen inte skulle betala, detta har justerats tillbaka i år.

#### Not 4 Anställda och personalkostnader

	2014	2013
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	67 750	94 900
Sociala kostnader och pensionskostnader	4 913	19 695
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>72 663</b>	<b>114 595</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	177 772 648	177 772 648
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>177 772 648</b>	<b>177 772 648</b>
Ingående avskrivningar	-619 147	-440 994
Årets avskrivningar	-1 779 303	-178 153
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 398 450</b>	<b>-619 147</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>175 374 198</b>	<b>177 153 501</b>
Taxeringsvärden byggnader	69 228 000	69 228 000
Taxeringsvärden mark	26 000 000	26 000 000
	<b>95 228 000</b>	<b>95 228 000</b>

Blz ML  
PL IS hly  
WA

### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	30 633	29 174
Förutbetald ekonomisk förvaltning	6 343	6 375
Stockholm Vatten, förutbetald	1 195	1 340
Förutbetald tomträttsavgäld	172 500	172 500
Förutbetald datakommunikation	14 473	
Förutbetald Bostadsrätterna	6 200	
Förutbetald amortering	15 750	
	<b>247 094</b>	<b>209 389</b>

### Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 612 000	100 003 000	524 488	110 188	132 255
Disposition av föregående års resultat:				132 255	-132 255
Reservering yttre underhåll			131 125	-131 125	
Årets resultat					-1 025 892
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>40 612 000</b>	<b>100 003 000</b>	<b>655 613</b>	<b>111 318</b>	<b>-1 025 892</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank Lån 1	2,7	2015-10-23	10 816 000	10 840 000
Swedbank Lån 2	2,54	2016-11-24	12 533 206	12 944 261
Swedbank Lån 3	1,41	2017-09-25	12 933 206	12 944 261
Kortfristigdel av Lån			-46 110	-60 024
			<b>36 236 302</b>	<b>36 668 498</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			46 110	60 024

Under året har föreningen amorterat 446 110kr, varav en extra amortering på 400 000kr.

BLZ UML  
PL HU  
IS WJ

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyresavgifter	239 706	218 354
Upplupna styrelsearvoden inkl. soc. avg	79 806	86 700
Upplupna revisionsarvoden	22 000	26 000
Upplupna bankkostnader	0	897
Upplupen kostnad underhåll	1 875	0
Upplupna elavgifter	23 527	0
Upplupna värmeavgifter	81 312	0
Upplupna kostnader sopor	2 820	0
	<b>451 046</b>	<b>331 951</b>

Stockholm 2015-04-19



Peter Lindblad  
Ordförande



Barbro Lantz



Lena Mörk



Ingela Ström



Mats Lindh

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-04-20.



Linda Johansen  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Isrosen

Org.nr 769617-9873

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Isrosen för räkenskapsåret 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 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 2014-12-31 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 för föreningen.

LD

## 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 Bostadsrättsföreningen Isrosen för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

### *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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 20 april 2015



Linda Johansen  
Auktoriserad revisor