

Bostadsrättsföreningen Ångpannan nr 12

Stockholm
Org.nr 702002-6337

ÅRSREDOVISNING avseende 2012

Verksamhetsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012 01 01 - 2012 12 31, föreningens 70:e verksamhetsår. Föreningen äger fastigheten nr 12 i kvarteret Ångpannan i Stockholms kommun.

Styrelse:

Ulf Bringle	ordförande
Lena Boman-Gustavii	ledamot, sekreterare
Jens Bjurman	ledamot
Ulf Yngvesson	ledamot
Britt-Marie Bergström	ledamot
Tove Grimgar	suppleant
Andreas Andersson	suppleant

Firmateckning:

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer:

Johanna Venables och Roland Berndt. Suppleant. Peter Eriksson.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Martin Boström. Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning har skötts av Kjell Eriksson/ Bygg-Safe fram till hans pensionering 1 juni. Han har ersatts av Björn Johansson/Hutta Fastighetsförvaltning AB. Hissköselfirma har varit Västermalms Hisservice, och trapphusstädningen har skötts av Arcobaleno Städ.

Föreningsfrågor:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2012. Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsfrågor samt 13 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har 37 medlemslägenheter och antalet medlemmar är 52. Under året har lägenheterna nr 21 och 25 överlåtits.

Föreningen har 1 hyreslokal, uthyrd hela året.

Fastigheten:

Fastigheten byggdes 1929 och rymmer 41 bostäder, 1.657 m², och 1 lokal, 48 m², totalt 1.705 m². Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar Sak AB med kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Utöver löpande underhåll har under året takvärme installerats, snörasskydd monterats, trapphusets stenläggning reparerats och gårdens avrinning förbättrats.

Ekonomi och resultatdisposition:

Taxeringsvärde fastigheten är 31.988.000:- varav bostäder 31.400.000:- och lokaler 588.000:-. Föreningen har status som äkta bostadsrättsförening.

Årsavgiften har varit oförändrad sedan många år och ekonomin är stabil. Föreningens lån uppgår till 4.050.000:- med fastigheten som säkerhet. Likviditeten vid årsskiftet är 618.432:-.

Årets resultat är en förlust före fondavsättning på 15.264:-. Styrelsens förslag till resultatdisposition innebär att till yttre fond avsätts i enlighet med föreningens stadgar, d. v. s. med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde vilket för detta år innebär avrundat 96.000:-.

Förslaget innebär:

	2012	2011
Fond vid årets början	467.000	371.000
Årets avsättning	96.000	96.000
Fond vid årets slut	563.000	467.000

Styrelsen föreslår även att årets förlust, som efter föreslagen avsättning uppgår till 111.264:-, balanseras i ny räkning vilket ger ett balanserat överskott om 47.532:-.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till bifogade resultat- och balansräkningar jämte tilläggsupplysningar och notanteckningar.

RESULTATRÄKNINGAR

		2012 01 01	2011 01 01
		2012 12 31	2011 12 31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Avgifter		983 616	983 616
Hyror		71 004	69 012
Övriga intäkter	Not 1	12 900	25 354
	<i>Summa intäkter</i>	<u>1 067 520</u>	<u>1 077 982</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Arvoden och löner	Not 2	61 973	64 202
Sociala avgifter	Not 2	18 836	18 047
Administrativa kostnader		7 520	8 616
Fastighetsförsäkring		25 552	23 531
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning		40 604	39 579
Värme		253 325	222 590
El		27 703	27 412
Vatten och avlopp		38 521	36 294
Sopor, städning, snöröjning		63 284	46 105
Underhåll, löpande		53 997	125 040
Underhåll, långsiktigt		277 398	320 496
Utemiljö		1 120	2 193
Övriga kostnader		34 431	5 849
Fastighetsskatt		56 385	54 054
	<i>Summa kostnader</i>	<u>-960 649</u>	<u>-994 008</u>
Resultat före finansnetto och avsättningar		106 871	83 974
FINANSIELLA INTÄKTER och KOSTNADER			
Ränteintäkter		9 149	8 106
Räntekostnader		-131 284	-139 699
	<i>Resultat efter finansnetto</i>	<u>-15 264</u>	<u>-47 619</u>
ÅRETS RESULTAT före avsättningar		-15 264	-47 619
	<i>Avsättningar föregående år</i>		-96 000

BALANSRÄKNINGAR

		2012 12 31	2011 12 31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark		4 400 000	4 400 000
Omsättningstillgångar			
Förutbetalda kostnader	Not 3	8 584	8 878
Kortfristiga fordringar	Not 4	1 444	32 400
Likvida medel	Not 5	785 915	717 194
Skattekonto		10 617	15 573
Skattefordran	Not 6	2 278	4 609
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>808 838</u>	<u>778 654</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		5 208 838	5 178 654
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR och SKULDER			
Eget kapital			
Grundavgifter / Medlemsinsatser		324 900	324 900
Fond yttre underhåll		467 000	371 000
Balanserat resultat		158 796	302 415
Årets resultat		-15 264	-47 619
<i>Summa eget kapital</i>		<u>935 432</u>	<u>950 696</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	4 050 000	4 050 000
Deposition från hyreslokal		33 000	33 000
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader	Not 8	111 977	53 938
Förutbetalda avgifter och hyror		82 584	95 175
Balkongprojekt		-5 155	-5 155
Källskatt		1 000	1 000
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>190 406</u>	<u>144 958</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR och SKULDER		5 208 838	5 178 654

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. I huvudsak används samma redovisnings- och värderingsprinciper som föregående år. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

NOTANTECKNINGAR

	2012 12 31	2011 12 31
1 ÖVRIGA INTÄKTER		
Överlåtelseavgifter	4 000	6 000
Pantsättningsavgifter	2 600	2 100
Städningsavgifter	6 300	6 000
Skatteåterbetalning av feldebitering		11 254
	<hr/>	<hr/>
	12 900	25 354
2 ARVODEN, LÖNER och SOCIALA KOSTNADER		
Styrelsearvoden	13 275	11 950
Revisionsarvoden	1 998	1 800
Arvode arbete med webbsida		5 000
Förvaltningsarvode	46 700	45 452
Sociala kostnader	18 836	18 047
	<hr/>	<hr/>
	80 809	82 249
3 FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	8 584	8 383
Telefonanslutning värmecentral		495
	<hr/>	<hr/>
	8 584	8 878
4 KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Städningsavgifter	1 200	600
Feldebiterad städning	244	
Självrisk vattenskada		31 800
	<hr/>	<hr/>
	1 444	32 400
5 LIKVIDA MEDEL		
Nordea PlusGiro	4 965	180 916
Swedbank	263 859	25 339
Riksgäldskonto	517 091	510 939
	<hr/>	<hr/>
	785 915	717 194
6 SKATTEFORDRAN		
Debiterad preliminärskatt	58 663	58 663
Fastighetsskatt bostäder	-50 505	-48 174
Fastighetsskatt lokaler	-5 880	-5 880
	<hr/>	<hr/>
	2 278	4 609

(forts)

NOTANTECKNINGAR (forts)			2012 12 31	2011 12 31
7	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Swedbank Hypotek	3,014% 3-mån	500 000	500 000
	Swedbank Hypotek	2,870% 130910	650 000	650 000
	Swedbank Hypotek	2,920% 150825	900 000	900 000
	Swedbank Hypotek	3,100% 170825	2 000 000	2 000 000
	<i>Samtliga lån amorteringsfria under löptiden.</i>		<u>4 050 000</u>	<u>4 050 000</u>
8	UPPLUPNA KOSTNADER			
	Uppbörd jan, sociala avgifter		1 175	1 144
	Fortum värme		42 523	27 387
	Fortum El		3 133	2 194
	Stockholm Vatten		4 230	4 191
	Arcobaleno Städ		1 219	1 950
	Hans Andersson Recycling		3 083	7 021
	Utlägg U Bringle		1 360	1 715
	Utlägg M Boström		500	631
	Upplupna räntor		9 304	7 705
	TJ Säkra Tak AB		2 250	
	HSAB hissbesiktning		4 825	
	Trosa Asfalt		13 375	
	Inspecta		25 000	
			<u>111 977</u>	<u>53 938</u>

Stockholm den 2013

Ulf Bringle
Ordförande

Lena Boman-Gustavii

Jens Bjurman

Ulf Yngvesson

Britt-Marie Bergström

* * * * *

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2013

Johanna Venables

Roland Berndt

SPECIFIKATION AV RESULTATRÄKNINGEN 2012

Intäkter 1.076.669, var budgeterat till 1.060': 983.616 avgifter, 71.004 hyresintäkt lokal, 6.300 städningsavgifter, 4.000 överlåtelseavgifter, 2.600 pantsättningsavgifter, 9.149 ränteintäkter.

Utgifter 1.091.933, var budgeterat till 808': 960.649 fastighetskostnader, 131.284 räntekostnader.

Resultat (förlust) före fondavsättning 15.264, var budgeterat till vinst 252'.

SPECIFIKATION UTGIFTER:

Arvoden och löner 61.973, var budgeterat till 64': 13.275 styrelsearvoden, 46.700 Martin Boströms förvaltning, 1.998 revisorsarvoden.

Sociala avgifter 18.836, var budgeterat till 18'.

Administrativa kostnader 7.520, var budgeterat till 9': 4.870 medlemsavgift till SBC, 950 avgifter avseende plusgiro och bankgiro, 900 registreringsavgift ny styrelse, 417 telefonkostnader, 23 kontorsmaterial, 360 porton.

Fastighetsförsäkring 25.552, var budgeterat till 25': Moderna Försäkringar.

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning 40.604, var budgeterat till 41': 16.920 Kjell Eriksson, 23.684 Björn Johansson.

Värme 253.325, var budgeterat till 240': 57.072 fasta kostnader, 196.253 förbrukning.

El 27.703, var budgeterat till 30'.

Vatten och avlopp 38.521, var budgeterat till 40': 23.709 fasta kostnader, 14.812 förbrukning.

Sophämtning, städning, snöröjning 63.284, var budgeterat till 50': 11.700 trapphusstädning, 22.906 storstädning + + golvvård, 18.264 sophämtning, 7.574 grovsopor och pappersinsamling, 2.250 taksfattning, 241 städmaterial, 349 ishacka.

Löpande underhåll 53.997, var budgeterat till 50': 10.080 serviceavgifter kabel-TV, 16.210 hissen, 4.193 tvättstuge-service, 11.047 VVS-arbeten, 4.313 elarbete, 5.675 taköversyn, 1.488 portjustering, 991 lampor.

Långsiktigt underhåll 277.398, var ej separat budgeterat: 166.250 takvärmeanläggning, 45.375 snörasskydd på taket, 27.398 reparation av trappsten, 13.375 förbättring av gårdens avrinning, 25.000 hisskonsult.

Utemiljö 1.120, var budgeterat till 2': Grästrimmer.

Övriga kostnader 34.431, budgeterat till 20': 31.800 avskriven fordran, 300 ansökan hos Kronofogden, 1.135 nycklar, 595 webb-adress, 470 avtackning, 131 hänglås.

Fastighetsskatt 56.385, var budgeterat till 57': 50.505 bostäder, 5.880 lokaler.

Räntekostnader 131.284, var budgeterat till 162'.

RESULTATKOMMENTAR:

Årets resultat blev en förlust före fondavsättning på 15.264:- i stället för en budgeterad vinst före fondavsättning på 252.000:-.

Av årets kostnader kan ca 337.000:- betraktas som långsiktiga åtgärder samt extraordinära kostnader som finansierats med egna medel. Med det taget i beaktande innebär resultatet en vinst före fondavsättning på ca 322.000:-. Likviditeten vid årsskiftet är 618.432:-.

BUDGET 2013

Budgetens syfte är att beräkna en rimlig nivå på medlemsavgifterna och därför ingår inte långsiktigt underhåll, då detta finansieras genom egna medel och/eller upptagande av nya lån. Endast eventuell nyttillkommen räntekostnad kan påverka budgeten.

RÖRELSENS INTÄKTER

Avgifter medlemmar	983 000	
Hysesintäkter, lokal	71 000	
Övriga intäkter	4 000	1 058 000

RÖRELSENS KOSTNADER

Arvoden och löner	64 000	
Sociala avgifter 31,42%	18 000	
Administrativa kostnader	9 000	
Fastighetsförsäkring	26 000	
Fastighetskötsel och teknisk förvaltning	41 000	
Värme	269 000	
El	30 000	
Vatten och avlopp	39 000	
Sopor, städning, snöröjning	50 000	
Underhåll och förbättringar	60 000 (avser endast löpande)	
Utemiljö	2 000	
Diverse kostnader	20 000	
Fastighetsskatt	52 000	-680 000

Resultat före finansnetto och avsättningar 378 000

FINANSIELLA INTÄKTER och KOSTNADER

Ränteintäkter	10 000	
Räntekostnader	-127 000	-117 000

RESULTAT FÖRE AVSÄTTNING 261 000

Avsättning till yttre fond -96 000

ÅRETS BERÄKNADE VINST 165 000

Beräknad likviditet vid årets slut (om nya lån ej tas upp): 879.000

Likviditeten kan minskas med belopp avseende långsiktiga åtgärder och låneamorteringar.