

Bostadsrättsföreningen Ångpannan nr 12

Stockholm
Org.nr 702002-6337

ÅRSREDOVISNING avseende 2013

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013 01 01 - 2013 12 31, föreningens 71: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 Grimgarn	suppleant
Johanna Venables	suppleant

Firmateckning:

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

Revisorer:

Ordinarie revisor Roland Berndt. Revisorssuppleant Oskar Lindster.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Martin Boström. Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning har skötts av Björn Johansson/Hutta Fastighetsförvaltning AB. Hissköselfirma har varit Västermalms Hisservice, och trapphusstädningen har skötts av Arcobaleno Städ t o m september och därefter av Wally Clarke.

Föreningsfrågor:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2013. Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsfrågor samt 12 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har 37 medlemslägenheter och antalet medlemmar är 57. Under året har lägenheterna nr 3, 11, 14, 24, 30, 31, 32 och 38 överlåtit.

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 målningsarbeten utförts i trapphus, tvättstuga och källare, värmesystemet injusterats och VVC-pumpen bytts ut.

Ekonomi och resultatdisposition:

Taxeringsvärde fastigheten är 34.513.000:- varav bostäder 33.800.000:- och lokaler 713.000:-. Föreningen har status som äkta bostadsrättsförening.

Årsavgiften har varit oförändrad sedan många år och ekonomin är stabil. Föreningens lån uppgår till 3.400.000:- med fastigheten som säkerhet. Likviditeten vid årsskiftet är 185.455:-.

Årets resultat är en vinst före fondavsättning på 217.022:-. 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 104.000:-.

Förslaget innebär:

	2013	2012
Fond vid årets början	563.000	467.000
Årets avsättning	104.000	96.000
Fond vid årets slut	667.000	563.000

Styrelsen föreslår även att årets resterande vinst, som efter föreslagen avsättning uppgår till 113.022:-, tillsammans med föregående års balanserade överskott 47.533:-, överförs till dispositionsfonden som därefter uppgår till 160.555:-.

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

RESULTATRÄKNINGAR

	2013 01 01	2012 01 01
	2013 12 31	2012 12 31

RÖRELSENS INTÄKTER

Avgifter	983 616	983 616
Hyror	71 634	71 004
Övriga intäkter	Not 1 15 213	12 900
<i>Summa intäkter</i>	<u>1 070 463</u>	<u>1 067 520</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Arvoden och löner	Not 2 64 806	61 973
Sociala avgifter	Not 2 17 836	18 836
Administrativa kostnader	7 122	7 520
Fastighetsförsäkring	26 217	25 552
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	40 752	40 604
Värme	254 648	253 325
El	28 476	27 703
Vatten och avlopp	38 844	38 521
Sopor, städning, snöröjning	41 533	63 284
Underhåll, löpande	69 152	53 997
Underhåll, långsiktigt	79 472	277 398
Utemiljö	26 569	1 120
Övriga kostnader	595	34 431
Fastighetsskatt	51 900	56 385
<i>Summa kostnader</i>	<u>-747 922</u>	<u>-960 649</u>

Resultat före finansnetto och avsättningar	322 541	106 871
--	---------	---------

FINANSIELLA INTÄKTER och KOSTNADER

Ränteintäkter	13 335	9 149
Räntekostnader	-118 854	-131 284
<i>Resultat efter finansnetto</i>	<u>217 022</u>	<u>-15 264</u>

ÅRETS RESULTAT före avsättningar	217 022	-15 264
----------------------------------	---------	---------

<i>Avsättningar föregående år</i>		-96 000
-----------------------------------	--	---------

BALANSRÄKNINGAR

		2013 12 31	2012 12 31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark		4 400 000	4 400 000
Omsättningstillgångar			
Förutbetalda kostnader	Not 3	9 312	8 584
Kortfristiga fordringar	Not 4	2 446	1 444
Likvida medel	Not 5	358 394	785 915
Skattekonto		18 767	10 617
Skattefordran	Not 6	6 763	2 278
	<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<u>395 682</u>	<u>808 838</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		4 795 682	5 208 838
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR och SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet:</i>			
Insatser		324 900	324 900
Underhållsfond		563 000	467 000
<i>Fritt:</i>			
Balanserat resultat		47 533	158 796
Årets resultat		217 022	-15 264
	<i>Summa eget kapital</i>	<u>1 152 455</u>	<u>935 432</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	3 400 000	4 050 000
Deposition från hyreslokal		33 000	33 000
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader	Not 8	63 915	111 977
Förutbetalda avgifter och hyror		87 630	82 584
Balkongprojekt för medlemmar		57 682	-5 155
Källskatt		1 000	1 000
	<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>210 227</u>	<u>190 406</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR och SKULDER		4 795 682	5 208 838

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.

NYCKELTAL

		2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	tkr	1.070	1.068	1.078	1.062	1.068
Rörelseresultat	tkr	323	107	84	-415	340
Resultat efter finansiella poster	tkr	217	-15	-48	-506	208
Balansomslutning	tkr	4.796	5.209	5.179	5.734	5.224
Fond för yttre underhåll	tkr	563	467	371	275	202
Årsavgiftsnivå för bostäder	kr/ m ²	594	594	594	594	594

NOTANTECKNINGAR

2013 12 31 2012 12 31

1 ÖVRIGA INTÄKTER

Överlåtelseavgifter	8 213	4 000
Pantsättningsavgifter	2 800	2 600
Städningsavgifter	4 200	6 300
	<u>15 213</u>	<u>12 900</u>

2 ARVODEN, LÖNER och SOCIALA KOSTNADER

Styrelsearvoden	15 596	13 275
Revisionsarvoden	1 998	1 998
Förvaltningsarvode	47 212	46 700
Sociala kostnader	17 836	18 836
	<u>82 642</u>	<u>80 809</u>

3 FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Fastighetsförsäkring	8 817	8 584
Telefonanslutning värmecentral	495	
	<u>9 312</u>	<u>8 584</u>

4 KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Städningsavgifter		1 200
Feldebiterad städning		244
Fuktmätning	2 446	
	<u>2 446</u>	<u>1 444</u>

5 LIKVIDA MEDEL

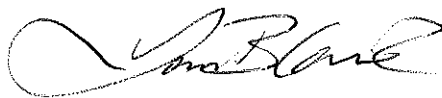
Nordea PlusGiro	64 674	4 965
Swedbank	9 202	263 859
Marginalen Bank	280 984	
Riksgäldskonto	3 534	517 091
	<u>358 394</u>	<u>785 915</u>


(forts)

NOTANTECKNINGAR (forts)		2013 12 31	2012 12 31
6	SKATTEFORDRAN		
	Debiterad preliminärskatt	58 663	58 663
	Fastighetsskatt bostäder	-44 770	-50 505
	Fastighetsskatt lokaler	-7 130	-5 880
		<hr/>	<hr/>
		6 763	2 278
7	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
	Swedbank Hypotek 2,665% 3-mån	500 000	
	Swedbank Hypotek 2,920% 150825	900 000	
	Swedbank Hypotek 3,100% 170825	2 000 000	
	<i>Samtliga lån amorteringsfria under löptiden.</i>	<hr/>	<hr/>
		3 400 000	
8	UPPLUPNA KOSTNADER		
	Uppbörd jan, sociala avgifter	1 188	1 175
	Fortum värme	36 681	42 523
	Fortum El	2 437	3 133
	Stockholm Vatten	4 344	4 230
	Utlägg U Bringle	348	1 360
	Utlägg M Boström	850	500
	Upplupna räntor	8 114	9 304
	R A Rör AB	9 953	
	Arcobaleno Ståd		1 219
	Hans Andersson Recycling		3 083
	TJ Säkra Tak AB		2 250
	HSAB hissbesiktning		4 825
	Trosa Asfalt		13 375
	Inspecta		25 000
		<hr/>	<hr/>
		63 915	111 977

Stockholm den 9/4 2014


Ulf Bringle
Ordförande


Lena Boman-Gustavii


Jens Bjurman


Ulf Yngvesson


Britt-Marie Bergström

* * * * *

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/4 2014


Roland Berndt

SPECIFIKATION AV RESULTATRÄKNINGEN 2013

Intäkter 1.083.798, var budgeterat till 1.068': 983.616 avgifter, 71.634 hyresintäkt lokal, 4.200 städningsavgifter, 8.213 överlåtelseavgifter, 2.800 pantsättningsavgifter, 13.335 ränteintäkter.

Utgifter 866.776, var budgeterat till 807': 747.922 fastighetskostnader, 118.854 räntekostnader.

Resultat (vinst) före fondavsättning 217.022, var budgeterat till vinst 261'.

SPECIFIKATION UTGIFTER:

Arvodet och löner 64.806, var budgeterat till 64': 15.596 styrelsearvodet, 47.212 Martin Boströms förvaltning, 1.998 revisorsarvodet.

Sociala avgifter 17.836, var budgeterat till 18'.

Administrativa kostnader 7.122, var budgeterat till 9': 4.870 medlemsavgift till Bostadsrätterna, 453 avgifter avseende plusgiro, 900 registreringsavgift ny styrelse, 509 telefonkostnader, 330 kontorsmaterial, 60 porton.

Fastighetsförsäkring 26.217, var budgeterat till 26': Moderna Försäkringar.

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning 40.752, var budgeterat till 41': Björn Johansson.

Värme 254.648, var budgeterat till 269': 60.828 fasta kostnader, 193.820 förbrukning.

Ei 28.476, var budgeterat till 30'.

Vatten och avlopp 38.844, var budgeterat till 39': 23.713 fasta kostnader, 15.131 förbrukning.

Sophämtning, städning, snöröjning 41.533, var budgeterat till 50': 15.651 trapphusstädning, 19.452 sophämtning, 2.806 grovsopor, 1.975 klotter, 1.350 dammsugare, 299 städmateriel.

Löpande underhåll 69.152, var budgeterat till 60': 10.118 serviceavgifter kabel-TV, 11.885 hissen, 1.418 tvättstuge-service, 18.869 källartoaletten, 13.550 skorstensreparation, 3.917 jöurelektriker, 2.688 avloppsrensning, 957 VVS-arbeten, 3.750 taköversyn, 2.000 lampor.

Långsiktigt underhåll 79.472, var ej separat budgeterat: 33.750 injustering av värmen, 33.750 målningsarbeten, 8.996 byte av VVC-pump, 2.976 inbyggnad av elstigare.

Utemiljö 26.569, var budgeterat till 2': 14.906 gräsmatta, 11.663 markarbeten.

Övriga kostnader 595, budgeterat till 20': Webb-adress.

Fastighetsskatt 51.900, var budgeterat till 52': 44.770 bostäder, 7.130 lokaler.

Räntekostnader 118.854, var budgeterat till 127'.

RESULTATKOMMENTAR:

Årets resultat blev en vinst före fondavsättning på 217.022:- i stället för en budgeterad vinst före fondavsättning på 261.000:-.

Av årets kostnader kan ca 100.000:- 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 317.000:-. Likviditeten vid årsskiftet är 185.455:-.

BUDGET 2014

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 nytilkommen räntekostnad kan påverka budgeten.

RÖRELSENS INTÄKTER

Avgifter medlemmar	983 000	
Hysesintäkter, lokal	72 000	
Övriga intäkter	<u>5 000</u>	1 060 000

RÖRELSENS KOSTNADER

Arvoden och löner	17 000	
Sociala avgifter 31,42%	5 000	
Administrativa kostnader	8 000	
Fastighetsförsäkring	28 000	
Förvaltning och fastighetsskötsel	105 000	
Värme	270 000	
El	30 000	
Vatten och avlopp	39 000	
Sopor, städning, snöröjning	50 000	
Underhåll och förbättringar	60 000 (avser endast löpande)	
Utemiljö	25 000	
Diverse kostnader	20 000	
Fastighetsskatt	<u>52 000</u>	<u>-709 000</u>
<i>Resultat före finansnetto och avsättningar</i>		351 000

FINANSIELLA INTÄKTER och KOSTNADER

Ränteintäkter	2 000	
Räntekostnader	<u>-103 000</u>	<u>-101 000</u>

RESULTAT FÖRE AVSÄTTNING

		250 000
--	--	---------

Avsättning till yttre fond		<u>-104 000</u>
----------------------------	--	-----------------

ÅRETS BERÄKNADE VINST

146 000

Beräknad likviditet vid årets slut (om nya lån ej tas upp): 435.000

Likviditeten kan minskas med belopp avseende långsiktiga åtgärder och låneamorteringar.