

Bostadsrättsföreningen Ångpannan nr 12

Stockholm
Org.nr 702002-6337

ÅRSREDOVISNING avseende 2016

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016 01 01 - 2016 12 31, föreningens 74:e verksamhetsår.

Föreningen äger fastigheten nr 12 i kvarteret Ångpannan i Stockholms kommun.

Styrelse:

Ulf Yngvesson	ordförande
Tove Grimgarn	ledamot, sekreterare
Lena Bohman-Gustavii	ledamot
Jens Bjurman	ledamot
Nina Hämén von Essen	ledamot
Ulf Bringle	suppleant

Firmateckning:

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer:

Ordinarie revisor Roland Berndt. Revisorssuppleant Alexander Selén.

Förvaltning:

Föreningen förvaltas av Martin Boström / Helgasjön Fastighets AB i samråd med styrelsen. För fastighetskötsel och bistående i den tekniska förvaltningen svarar Björn Höglund / Hutta Fastighetsförvaltning AB. Hissen har skötts av Hissen AB och trappstädningen av Walden Clarke t o m maj. Därefter har städningen övertagits av Active Städ Med Abraka.

Föreningsfrågor:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2016. Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsfrågor samt 11 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har 38 medlemslägenheter och antalet medlemmar är 55. Under året har lägenheterna nr 3, 10, 11, 19, 31 samt del av 38 överlåtits.

Föreningen har 1 hyreslokal, uthyrd hela året till kontorsverksamhet.

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 gatufasaderna renoverats, fönstren målats, avloppsrören underhållsspolats, kungsbalkongerna tätats och innergården renoverats.

Ekonomi och resultatdisposition:

Taxeringsvärde fastigheten är 39.832.000:- varav bostäder 39.000.000:- och lokaler 832.000:-.

Föreningen har status som äkta bostadsrättsförening.

Årsavgiften har varit oförändrad sedan många år och ekonomin är stabil. Föreningens lån uppgår till 4.650.000:- med fastigheten som säkerhet. Kassalikviditeten vid årsskiftet är negativ, - 247 %.

Årets resultat är en förlust före fondavsättning på 1.573.454:-. Förlusten beror i långsiktiga åtgärder som bekostats med egna medel samt upptagande av nytt lån.

Styrelsens förslag till resultatdisposition innebär att ur yttre fonden ta 875.000:- i anspråk utifrån de

arbeten som gjorts under året, och att även till fonden stadseenligt avsätta ett belopp motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde vilket för detta år innebär avrundat 120.000:-.

Förslaget innebär:

	2016	2015
Fond vid årets början	875.000	771.000
Årets ianspråkstagande	- 875.000	
Årets avsättning	120.000	104.000
Fond vid årets slut	120.000	875.000

Resterande resultat, som efter föreslagen avsättning uppgår till ett underskott på 818.454:-, föreslås balanseras i ny räkning vilket ger ett balanserat underskott om 855.898:-.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning tkr	1.085	1.076	1.071	1.070	1.068
Rörelseresultat tkr	-1.492	-51	240	323	107
Resultat efter finansiella poster tkr	-1.573	-137	147	217	-15
Balansomslutning tkr	4.475	5.004	4.884	4.796	5.209
Fond för yttre underhåll tkr	875	771	667	563	467
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/ m ²	594	594	594	594	594

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Dispositions-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång:	324.900	771.000	203.073	0	- 136.517
Resultatdisposition enligt beslut av 2016 års stämma:			- 203.073	- 37.444	240.517
Avsättning till yttre fond:		104.000			- 104.000
Årets förlust:					- 1.573.454
Belopp vid årets utgång:	324.900	875.000	0	- 37.444	- 1.573.454

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till bifogade resultat- och balansräkningar jämte tilläggsupplysningar och notanteckningar. Som bilaga finns samtliga kostnader specificerade i detalj.

RESULTATRÄKNING

	2016 01 01 2016 12 31	2015 01 01 2015 12 31
RÖRELSENS INTÄKTER		
Avgifter	983 616	983 616
Hyror	85 666	76 000
Övriga intäkter	15 850	16 613
<i>Summa intäkter</i>	<u>1 085 132</u>	<u>1 076 229</u>
RÖRELSENS KOSTNADER		
Driftskostnader	2 416 281	952 798
Försäkringspremier	26 134	25 197
Fastighetsavgift/skatt	55 236	53 121
Fastighetsadministration	79 517	95 955
Avskrivningar	0	0
<i>Summa rörelsekostnader</i>	<u>2 577 168</u>	<u>1 127 071</u>
<i>Rörelseresultat</i>	-1 492 036	-50 842
FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter	1 358	3 992
Räntekostnader	-82 776	-89 667
<i>Summa finansiella poster</i>	<u>-81 418</u>	<u>-85 675</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>-1 573 454</u>	<u>-136 517</u>

BALANSRÄKNING

	2016 12 31	2015 12 31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar	4 400 000	4 400 000
Omsättningstillgångar		
Skattefordran	3 427	5 542
Övriga kortfristiga fordringar	5 000	3 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 1 12 937	10 529
Likvida medel	42 468	572 898
Skattekonto	11 148	11 940
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<u>74 980</u>	<u>603 909</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>4 474 980</u>	<u>5 003 909</u>
EGET KAPITAL och SKULDER		
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	324 900	324 900
Fond yttre underhåll	875 000	771 000
Balkongunderhållsfond	4 144	0
	<u>1 204 044</u>	<u>1 095 900</u>
Fritt eget kapital		
Dispositionsfond	0	203 073
Balanserat resultat	-37 444	0
Årets resultat	-1 573 454	-136 517
	<u>-1 610 898</u>	<u>66 556</u>
<i>Summa eget kapital</i>	<u>-406 854</u>	<u>1 162 456</u>
Långfristiga skulder, skulder till kreditinstitut	Not 2 4 400 000	3 400 000
Depositioner	47 000	42 000
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	268 028	232 340
Leverantörsskulder	15 417	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 3 151 389	167 113
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>434 834</u>	<u>399 453</u>
SUMMA EGET KAPITAL och SKULDER	<u>4 474 980</u>	<u>5 003 909</u>
Fastighetsinteckningar	4 550 000	4 550 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och ekonomiska föreningar.

I huvudsak används samma redovisnings- och värderingsprinciper som föregående år.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.


NOTANTECKNINGAR

		2016 12 31	2015 12 31
1	FÖRUTBETALDA KOSTNADER och UPPLUPNA INTÄKTER		
	Fastighetsförsäkring	8 833	8 469
	Marskötsel	2 691	0
	Telefonanslutning värmecentral	0	650
	Hissunderhåll ½-år	1 413	1 410
		<hr/>	<hr/>
		12 937	10 529
2	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
	Swedbank Hypotek 0,8171 % 3-mån	500 000	500 000
	Swedbank Hypotek 0,8171 % 3-mån	900 000	900 000
	Swedbank Hypotek 3,100 % 170825	2 000 000	2 000 000
	Swedbank Hypotek 1,020 % 180425	1 000 000	
		<hr/>	<hr/>
		4 400 000	3 400 000
	<i>Samtliga lån amorteringsfria under löptiden.</i>		
3	UPPLUPNA KOSTNADER och FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
	Fortum värme	39 723	59 567
	Fortum El	1 896	1 042
	Nordic Green Energy	3 710	1 013
	Utläggsersättningar	235	619
	Upplupna räntor	7 592	5 834
	Förutbetalda avgifter och hyror	98 233	99 038
		<hr/>	<hr/>
		151 389	167 113

Stockholm den 28 mars 2017


Ulf Yngvesson
Ordförande


Lena Boman-Gustavii


Jens Bjurman


Tove Grimgar


Nina Hämén von Essen

* * * * *

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/4 2017


Roland Berndt

SPECIFIKATION AV RESULTATRÄKNINGEN 2016

Intäkter 1.086.490, var budgeterat till 1.073': 983.616 avgifter, 85.666 hyresintäkt lokal, 1.800 städningsavgifter, 6.000 överlåtelseavgifter, 2.800 pantsättningsavgifter, 5.250 andrahandsavgifter, 1.358 ränteintäkter.

Utgifter 2.659.944, var budgeterat till 851': 2.577.168 fastighetskostnader, 82.776 räntekostnader.

Resultat (förlust) före fondavsättning 1.573.454, var budgeterat till vinst 222'.

SPECIFIKATION UTGIFTER:

Arvoden och löner 14.359, var budgeterat till 15': 13.360 styrelsearvoden, 999 revisorsarvode.

Sociala avgifter 4.309, var budgeterat till 4'.

Administrativa kostnader 6.711, var budgeterat till 8': 5.110 medlemsavgift till Bostadsrätterna, 1.350 avgifter för Plusgiro och bank, 206 registreringsavgift ny styrelse, 45 låneavisering.

Fastighetsförsäkring 26.134, var budgeterat till 26': Moderna Försäkringar.

Förvaltning och fastighetsskötsel 105.000, var budgeterat till 105': 52.500 Martin Boström / Helgasjön Fastighets AB, 52.500 Björn Höglund / Hutta Fastighetsförvaltning AB.

Värme 266.018, var budgeterat till 270': 65.067 fasta kostnader, 200.951 förbrukning.

El 33.802, var budgeterat till 24'. 14.690 nätavgifter, 19.112 förbrukning.

Vatten och avlopp 46.084, var budgeterat till 48': 27.140 fasta kostnader, 18.944 förbrukning.

Sophämtning, städning, snöröjning 55.866, var budgeterat till 70': 27.000 trapphusstädning, 23.312 sophämtning, 5.319 grovsopor, 235 städmateriel.

Kabel-TV och Internet 10.112, var budgeterat till 11': Serviceavgifter Com Hem kabel-TV.

Löpande underhåll 30.683, var budgeterat till 50': 10.743 hissen, 3.975 avloppsrensning, 3.750 taköversyn, 3.563 fäste av balkongräcke, 1.688 service takvärme, 2.550 LED-lampor, 625 takarmatur, 226 diverse material, 3.563 kostnad från 2015.

Långsiktigt underhåll 1.804.039, var ej separat budgeterat: 1.416.998 fasadrenovering, 341.687 fönstermålning, 36.075 underhållspolning av avlopp, 9.279 tätning av kungsbalkonger.

Utemiljö 117.177, var budgeterat till 25': 86.278 innergårdsrenovering, 30.899 löpande markskötsel.

Övriga kostnader 1.638, budgeterat till 30': 882 nycklar, 686 webb-adress, 70 hänglås.

Fastighetsskatt 55.236, var budgeterat till 55': 46.916 bostäder, 8.320 lokaler.

Räntekostnader 82.776, var budgeterat till 110': 81.686 Swedbank, 1.090 förvaltarlån.

RESULTATKOMMENTAR:

Årets resultat blev en förlust före fondavsättning på 1.573.454:- i stället för en budgeterad vinst före fondavsättning på 222.000:-.

Av årets kostnader kan ca 1.890.000:- betraktas som långsiktiga åtgärder samt extraordinära kostnader som finansierats med egna medel och upptagande av nytt lån. Med det taget i beaktande innebär resultatet en vinst före fondavsättning på ca 316.000:-.

Kassalikviditeten vid årsskiftet är negativ, - 247 %.