

Bostadsrättsföreningen Ångpannan nr 12

Stockholm
Org.nr 702002-6337

ÅRSREDOVISNING avseende 2017

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017 01 01 - 2017 12 31, föreningens 75: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
Felix Nilsson	ledamot
Ulf Bringle	suppleant
Rahel Tedros	suppleant

Firmateckning:

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

Revisorer:

Ordinarie revisor Roland Berndt. Revisorssuppleant Anna Gavanoas.

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 Active Städ Med Abraka.

Föreningsfrågor:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2017. Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsfrågor samt 14 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har 38 medlemslägenheter och antalet medlemmar är 54. Under året har lägenheterna nr 32, 35 samt del av 33 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 hissen 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

5.200.000:- med fastigheten som säkerhet. Kassalikviditeten vid årsskiftet är 262 %.

Årets resultat är en förlust före fondavsättning på 227.102:-. 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 120.000:- i anspråk utifrån de underhållsarbeten som gjorts under året, och att även till fonden stadgeenligt avsätta ett belopp motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde vilket för detta år innebär avrundat 120.000:-.

Förslaget innebär:

	2017	2016
Fond vid årets början	120.000	875.000
Årets ianspråkstagande	- 120.000	- 875.000
Årets avsättning	120.000	120.000
Fond vid årets slut	120.000	120.000

Resterande resultat, som efter föreslagen avsättning uppgår till ett underskott på 227.102:-, föreslås balanseras i ny räkning vilket ger ett balanserat underskott om 1.083.000:-.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	1.104	1.085	1.076	1.071	1.070
Rörelseresultat tkr	-146	-1.492	-51	240	323
Resultat efter finansiella poster tkr	-227	-1.573	-137	147	217
Balansomslutning tkr	4.787	4.475	5.004	4.884	4.796
Fond för yttre underhåll tkr	120	875	771	667	563
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	875.000	0	- 37.444	- 1.573.454
Resultatdisposition enligt beslut av 2017 års stämma:				- 1.573.454	1.573.454
Ianspråkstagande av yttre fond:		- 875.000		875.000	
Avsättning till yttre fond:		120.000		- 120.000	
Årets förlust:					- 227.102
Belopp vid årets utgång:	324.900	120.000	0	- 855.898	- 227.102

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

	2017 01 01 2017 12 31	2016 01 01 2016 12 31
RÖRELSENS INTÄKTER		
Avgifter	983 616	983 616
Hyror	93 966	85 666
Övriga intäkter	26 550	15 850
<i>Summa intäkter</i>	<u>1 104 132</u>	<u>1 085 132</u>
RÖRELSENS KOSTNADER		
Driftskostnader	1 058 355	2 416 281
Försäkringspremier	26 962	26 134
Fastighetsavgift/skatt	58 290	55 236
Fastighetsadministration	107 010	79 517
Avskrivningar	0	0
<i>Summa rörelsekostnader</i>	<u>1 250 617</u>	<u>2 577 168</u>
<i>Rörelseresultat</i>	-146 485	-1 492 036
FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter	745	1 358
Räntekostnader	-81 362	-82 776
<i>Summa finansiella poster</i>	<u>-80 617</u>	<u>-81 418</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>-227 102</u>	<u>-1 573 454</u>

BALANSRÄKNING

	2017 12 31	2016 12 31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar	4 400 000	4 400 000
Omsättningstillgångar		
Skattefordran	373	3 427
Övriga kortfristiga fordringar	1 000	5 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 1 9 065	12 937
Likvida medel	367 667	42 468
Skattekonto	8 996	11 148
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<u>387 101</u>	<u>74 980</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>4 787 101</u>	<u>4 474 980</u>
EGET KAPITAL och SKULDER		
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	324 900	324 900
Fond yttre underhåll	120 000	875 000
Balkongunderhållsfond	30 585	4 144
	<u>475 485</u>	<u>1 204 044</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-855 898	-37 444
Årets resultat	-227 102	-1 573 454
	<u>-1 083 000</u>	<u>-1 610 898</u>
<i>Summa eget kapital</i>	<u>-607 515</u>	<u>-406 854</u>
Långfristiga skulder, skulder till kreditinstitut	Not 2 5 200 000	4 400 000
Depositioner	47 000	47 000
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	0	268 028
Leverantörsskulder	6 500	15 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 3 141 116	151 389
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>147 616</u>	<u>434 834</u>
SUMMA EGET KAPITAL och SKULDER	<u>4 787 101</u>	<u>4 474 980</u>
Fastighetsinteckningar	5 200 000	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

		2017 12 31	2016 12 31
1	FÖRUTBETALDA KOSTNADER och UPPLUPNA INTÄKTER		
	Fastighetsförsäkring	9 065	8 833
	Markskötsel	0	2 691
	Hissunderhåll ½-år	0	1 413
		<u>9 065</u>	<u>12 937</u>
2	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
	Swedbank Hypotek 0,798 % 3-mån	1 200 000	500 000
	Swedbank Hypotek 1,020 % 180425	1 000 000	900 000
	Swedbank Hypotek 1,460 % 200825	1 000 000	2 000 000
	Swedbank Hypotek 1,670 % 210825	1 000 000	
	Swedbank Hypotek 1,870 % 220825	1 000 000	
		<u>5 200 000</u>	<u>3 400 000</u>
	<i>Samtliga lån amorteringsfria under löptiden.</i>		
3	UPPLUPNA KOSTNADER och FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
	Fortum värme	40 370	39 723
	Fortum El	2 156	1 896
	Stockholms Elbolag	4 273	3 710
	Utläggsersättningar	0	235
	Upplupna räntor	5 665	7 592
	Förutbetalda avgifter, bredband och hyror	88 652	98 233
		<u>141 116</u>	<u>151 389</u>

Stockholm den 3 april 2018


Ulf Yngvesson
Ordförande


Lena Boman-Gustavii


Jens Bjurman


Tove Grimgar


Felix Nilsson

* * * * *

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018


Roland Berndt

SPECIFIKATION AV RESULTATRÄKNINGEN 2017

Intäkter 1.104.877, var budgeterat till 1.082': 983.616 avgifter, 93.966 hyresintäkt lokal, 17.050 andrahandsavgifter, 6.900 städningsavgifter, 1.000 överlåtelseavgifter, 1.600 pantsättningsavgifter, 745 ränteintäkter.

Utgifter 1.331.979, var budgeterat till 858': 1.250.617 fastighetskostnader, 81.362 räntekostnader.

Resultat (förlust) före fondavsättning 227.102, var budgeterat till vinst 224'.

SPECIFIKATION UTGIFTER:

Arvoden och löner 24.365, var budgeterat till 15': 22.150 styrelsearvoden, 2.215 revisorsarvode.

Sociala avgifter 7.321, var budgeterat till 4'.

Administrativa kostnader 7.210, var budgeterat till 8': 5.110 medlemsavgift till Bostadsrätterna, 1.500 avgifter för Plusgiro och bank, 600 registreringsavgift ny styrelse.

Fastighetsförsäkring 26.962, var budgeterat till 27': Moderna Försäkringar.

Förvaltning och fastighetsskötsel 106.486, var budgeterat till 105': 52.500 Martin Boström / Helgasjön Fastighets AB, 53.986 Björn Höglund / Hutta Fastighetsförvaltning AB.

Värme 263.983, var budgeterat till 270': 69.930 fasta kostnader, 194.053 förbrukning.

El 44.540, var budgeterat till 35': 17.846 nätavgifter, 26.694 förbrukning.

Vatten och avlopp 47.098, var budgeterat till 49': 28.496 fasta kostnader, 18.602 förbrukning.

Sophämtning, städning, snöröjning 59.957, var budgeterat till 70': 19.500 trapphusstädning, 23.940 sophämtning, 6.949 grovsopor, 9.188 klottersaneringar, 380 städmateriel.

Kabel-TV och Internet 28.984, var budgeterat till 11': 10.264 serviceavgifter Com Hem, 18.720 gruppavtal Com Hem.

Löpande underhåll 29.105, var budgeterat till 50': 4.107 hissen, 5.735 plåtarbeten, 3.750 taköversyn, 6.625 måleri-arbeten, 2.715 VVS-arbete, 2.178 fönsterreparation, 2.545 lagning av källarförråd, 1.363 justering av sopskåp, 87 båtring till rollator.

Långsiktigt underhåll 466.676, var ej separat budgeterat: 458.125 hissenovering, 6.938 gångbryggor till taket, 1.613 återmontage av skiljevägg på kungsbalkongen.

Gård och utemiljö 64.026, var budgeterat till 35': 28.100 innergårdsrenovering, 17.076 löpande markskötsel. 18.850 halv kostnad för fällning av träd vid tomtgräns.

Övriga kostnader 15.614, budgeterat till 30': 14.375 inskrivningskostnader för nytt lån, 412 nycklar, 827 webb-adress.

Fastighetsskatt 58.290, var budgeterat till 59': 49.970 bostäder, 8.320 lokaler.

Räntekostnader 81.362, var budgeterat till 90': 79.714 Swedbank, 1.644 förvaltarlån, 4 ränta på skattekontot.

RESULTATKOMMENTAR:

Årets resultat blev en förlust före fondavsättning på 227.102:- i stället för en budgeterad vinst före fondavsättning på 224.000:-.

Av årets kostnader kan ca 497.000:- 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 270.000:-.

Kassalikviditeten vid årsskiftet är 262 %.