

Bostadsrättsföreningen Ångpannan nr 12

Stockholm
Org.nr 702002-6337

ÅRSREDOVISNING avseende 2015

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015 01 01 - 2015 12 31, föreningens 73: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 Håmén 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 Klara Himmelmark.

Förvaltning:

Föreningen förvaltas av Martin Boström/Helgasjön Fastighets AB i samråd med styrelsen. För fastighetsskötsel och bistående i den tekniska förvaltningen svarar Björn Johansson/Hutta Fastighetsförvaltning AB. Hissen har skötts av Hissen AB och trappstädningen av Walden Clarke.

Föreningsfrågor:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 april 2015. Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsfrågor samt 15 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har 37 medlemslägenheter och antalet medlemmar är 58. Under året har lägenheterna nr 17, 21, 24, 28, 30 och 35 överlåtits.

Föreningen har 1 hyreslokal, utyrd 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 bostadsrättsstillägg för samtliga medlemmar.

Utöver löpande underhåll har under året avloppsrören i källarstråken utbytts, skorsten reparerats, åtgärder utförts angående ventilationen, tvättmaskin och torktumlare inköpts.

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 204.456:-.

Årets resultat är en förlust före fondavsättning på 136.517:-. 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:

	2015	2014
Fond vid årets början	771.000	667.000
Årets avsättning	104.000	104.000
Fond vid årets slut	875.000	771.000

Styrelsen föreslår även att årets resterande förlust, som efter föreslagen avsättning uppgår till 240.517:- som tas ur dispositionsfonden som då töms. Resterande förlust, 37.444:-, balanseras i ny räkning.

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

RESULTATRÄKNING

	2015 01 01 2015 12 31	2014 01 01 2014 12 31
RÖRELSENS INTÄKTER		
Avgifter	983 616	983 616
Hyror	76 000	72 000
Övriga intäkter	16 613	15 125
<i>Summa intäkter</i>	<u>1 076 229</u>	<u>1 070 741</u>
RÖRELSENS KOSTNADER		
Driftskostnader	952 798	639 591
Försäkringspremier	25 197	25 334
Fastighetsavgift/skatt	53 121	52 159
Fastighetsadministration	95 955	113 357
Avskrivningar	0	0
<i>Summa rörelsekostnader</i>	<u>1 127 071</u>	<u>830 441</u>
<i>Rörelseresultat</i>	-50 842	240 300
FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter	3 992	5 941
Räntekostnader	-89 667	-99 723
<i>Summa finansiella poster</i>	<u>-85 675</u>	<u>-93 782</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>-136 517</u>	<u>146 518</u>

BALANSRÄKNING

	2015 12 31	2014 12 31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar	4 400 000	4 400 000
Omsättningstillgångar		
Skattefordran	5 542	6 504
Övriga kortfristiga fordringar	3 000	2 446
Förutbetalda kostnader	Not 1 10 529	8 258
Likvida medel	572 898	443 405
Skattekonto	11 940	23 513
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<u>603 909</u>	<u>484 126</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>5 003 909</u>	<u>4 884 126</u>
EGET KAPITAL och SKULDER		
Bundet eget kapital	Not 2	
Inbetalda insatser	324 900	324 900
Fond yttre underhåll	771 000	667 000
	<u>1 095 900</u>	<u>991 900</u>
Fritt eget kapital	Not 2	
Dispositionsfond	203 073	160 555
Balanserat resultat	0	0
Årets resultat	-136 517	146 518
	<u>66 556</u>	<u>307 073</u>
<i>Summa eget kapital</i>	<u>1 162 456</u>	<u>1 298 973</u>
Långfristiga skulder, skulder till kreditinstitut	Not 3	
Depositioner	3 400 000	3 400 000
	42 000	33 000
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder (balkongprojekt)	232 340	12 503
Leverantörs- och interimsskulder	Not 4 167 113	139 650
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>399 453</u>	<u>152 153</u>
SUMMA EGET KAPITAL och SKULDER	<u>5 003 909</u>	<u>4 884 126</u>
Fastighetsinteckningar	4 550 000	4 550 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

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

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

FLERÅRSÖVERSIKT

		2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	tkr	1.076	1.071	1.070	1.068	1.078
Rörelseresultat	tkr	-51	240	323	107	84
Resultat efter finansiella poster	tkr	-137	147	217	-15	-48
Balansomslutning	tkr	5.004	4.884	4.796	5.209	5.179
Fond för yttre underhåll	tkr	771	667	563	467	371
Årsavgiftsnivå för bostäder	kr/ m ²	594	594	594	594	594

NOTANTECKNINGAR

2015 12 31 2014 12 31

1 FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Fastighetsförsäkring		8 469	8 258
Telefonanslutning värmecentral		650	
Hissunderhåll ½-år		1 410	
		<u>10 529</u>	<u>8 258</u>

2 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Dispositions-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång:	324.900	667.000	160.555	0	146.518
Resultatdisposition enligt beslut av 2015 års stämma:			42.518		- 42.518
Avsättning till yttre fond:		104.000			- 104.000
Årets förlust:					- 136.517
Belopp vid årets utgång:	324.900	771.000	203.073	0	- 136.517

2015 12 31 2014 12 31

3 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Swedbank Hypotek 0,9931% 3-mån		500 000	500 000
Swedbank Hypotek 0,9931% 3-mån		900 000	900 000
Swedbank Hypotek 3,100% 170825		2 000 000	2 000 000
		<u>3 400 000</u>	<u>3 400 000</u>

Samtliga lån amorteringsfria under löptiden.

NOTANTECKNINGAR (forts)

2015 12 31

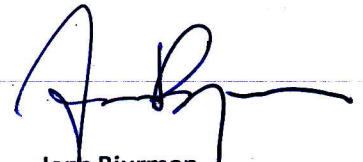
2014 12 31

4	LEVERANTÖRS- och INTERIMSSKULDER		
	Fortum värme	59 567	41 055
	Fortum El	1 042	982
	Nordic Green Energy	1 013	1 250
	Stockholm Vatten		4 620
	Utlägg U Bringle	619	292
	Upplupna räntor	5 834	7 405
	Förutbetalda avgifter och hyror	99 038	84 046
		<u>167 113</u>	<u>139 650</u>

Stockholm den 25/4 2016


Ulf Yngvesson
Ordförande


Lena Boman-Gustavii


Jens Bjurman


Tove Grimgarn


Nina Hämén von Essen

* * * * *

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2016


Roland Berndt

REVISIONSBERÄTTELSE BRF. ÅNGPANNAN 12 FÖR ÅR 2015

Undertecknad har utsetts att granska räkenskaperna för Bostadsrättsföreningen Ångpannan nr. 12 och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret den 1 januari – 31 december 2015. Granskningen har skett enligt god revisionsred.

Då granskningen inte har givit anledning till anmärkning, föreslår jag

att resultat- och balansräkningen fastställs

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret, samt

att styrelsens förslag till vinstdisposition godkänns

Stockholm den 12 maj 2016



.....
Roland Berndt
Ordinarie revisor

SPECIFIKATION AV RESULTATRÄKNINGEN 2015

Intäkter 1.080.221, var budgeterat till 1.068': 983.616 avgifter, 76.000 hyresintäkt lokal, 5.700 städningsavgifter, 6.113 överlåtelseavgifter, 4.800 pantsättningsavgifter, 3.992 ränteintäkter.

Utgifter 1.216.738, var budgeterat till 838': 1.127.071 fastighetskostnader, 89.667 räntekostnader.

Resultat (förlust) före fondavsättning 136.517, var budgeterat till vinst 230'.

SPECIFIKATION UTGIFTER:

Arvoden och löner 14.357, var budgeterat till 15': 13.358 styrelsearvoden, 999 revisorsarvode.

Sociala avgifter 3.960, var budgeterat till 5'.

Administrativa kostnader 7.010, var budgeterat till 8': 5.110 medlemsavgift till Bostadsrätterna, 1.200 avgifter för Plusgiro och bank, 700 registreringsavgift ny styrelse.

Fastighetsförsäkring 25.197, var budgeterat till 28': Moderna Försäkringar.

Förvaltning och fastighetsskötsel 106.310, var budgeterat till 107': 61.666 Martin Boström, Helgasjön Fastighets AB, 44.644 Björn Johansson, Hutta Fastighetsförvaltning AB.

Värme 258.911, var budgeterat till 267': 67.741 fasta kostnader, 191.170 förbrukning.

El 21.903, var budgeterat till 29'. 11.520 nätavgifter, 10.383 förbrukning.

Vatten och avlopp 41.277, var budgeterat till 41': 24.317 fasta kostnader, 16.960 förbrukning.

Sophämtning, städning, snöröjning 65.809, var budgeterat till 70': 37.500 trapphusstädning, 22.076 sophämtning, 5.690 grovsopor, 543 städmateriel.

Kabel-TV och Internet 10.108, var budgeterat till 11': Serviceavgifter Com Hem kabel-TV.

Löpande underhåll 36.062, var budgeterat till 50': 7.578 hissen, 13.646 tvättstugeservice, 6.017 VVS-arbeten, 2.625 avloppsrensning, 3.750 taköversyn, 2.446 fuktsanering 2014.

Långsiktigt underhåll 455.160, var ej separat budgeterat: 164.163 skorstensreparation, 134.613 byten av avloppsrör i källarstråken, 53.188 ventilationsarbeten, 35.625 ny tvättmaskin, 33.250 ny torktumlare, 21.250 fasadkonsult, 13.071 bygge av källarförråd.

Utemiljö 18.924, var budgeterat till 25': Markskötsel.

Övriga kostnader 8.962, budgeterat till 30': 8.400 tillsynsavgifter Miljöförvaltningen, 486 webb-adress, 76 hänglås.

Fastighetsskatt 53.121, var budgeterat till 54': 45.991 bostäder, 7.130 lokaler.

Räntekostnader 89.667, var budgeterat till 98': Swedbank Hypotek.

RESULTATKOMMENTAR:

Årets resultat blev en förlust före fondavsättning på 136.517:- i stället för en budgeterad vinst före fondavsättning på 230.000:-.

Av årets kostnader kan ca 463.000:- 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 327.000:-. Likviditeten vid årsskiftet är 204.456:-.

BUDGET 2016

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 ny tillkommen räntekostnad kan påverka budgeten.

RÖRELSENS INTÄKTER

Medlemsavgifter	983 000	
Hyra lokaler	84 000	
Övriga intäkter	<u>5 000</u>	1 072 000

RÖRELSENS KOSTNADER

Styrelsearvoden	15 000	
Sociala avgifter	4 000	
Administrativa kostnader	8 000	
Fastighetsförsäkring	26 000	
Förvaltning och fastighetsskötsel	105 000	
Värme	270 000	
El	24 000	
Vatten	48 000	
Sopor, städning, snöröjning	70 000	
Kabel-TV och Internet	11 000	
Underhåll och förbättringar	50 000 (avser endast löpande)	
Utemiljö	25 000	
Övriga kostnader	30 000	
Fastighetsskatt	<u>55 000</u>	<u>-741 000</u>

Resultat före avskrivning och finansiella poster: 331 000

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	1 000	
Räntekostnader	<u>-110 000</u>	<u>-109 000</u>

ÅRETS BERÄKNADE RESULTAT 222 000

Minsta avsättning till yttre fond -104 000

Överskott 118 000

Beräknad likviditet vid årets slut (om nya lån ej tas upp): 426.000

Likviditeten kan minskas med belopp avseende långsiktiga åtgärder (fasadrenovering kommer att genomföras under året).