

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Ångpannan 13
716419-8116

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar/underskrifter	7-10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ångpannan 13, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2014-01-01-2014-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Ångpannan 13 i Stockholms kommun. Verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna. Föreningen omfattar 36 bostadsrättslägenheter.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-04-07 haft följande utseende:

Marcus Nyman	Ledamot
John Hagberg	Ledamot
Adam Kahsai-Rudebeck	Ledamot
Erik Liling	Ledamot
Kristoffer Lindberg	Ledamot
Tora Lundin	Suppleant
Elisabeth Simonsen	Suppleant

Revisorer

Revisorer valda på föreningsstämma.

Tora Philp	Revisor
Britta Stenstam	Revisorssuppleant

Valberedning

Valberedning vald av föreningsstämma.

Karl Lund
Karin Tallbo
Johan Tingsvik

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtts av BEJO AB.

Händelser under året

Styrelsen har haft 8 protokollförda sammanträden. Bland annat har följande gjorts under verksamhetsåret:

- * Vår-/höststädning: Medlemmar och boende från ett dussintal lägenheter medverkade i städdagarna både vår- och höst 2014. Vind och källare röjdes. Gatu- och gårdssidan fräschades upp, krattning av löv, plantering av blommor m.m. Trädvårdsspecialist gjorde kronrensning av föreningens träd på gårdssidan under senhösten.
- * Hyresrätt: Under våren återgick den kvarvarande hyresrätten till föreningen, och såldes i somras på den öppna marknaden, vilket ytterligare förstärkte föreningens ekonomi. Därmed är föreningens samtliga 36 lägenheter nu bostadsrätter.
- * Underhåll av stammar: I slutet av april gjorde Avloppsteknik Svenska AB rensning i fastigheten och återställde ursprungliga flöden i såväl vertikala stammar och stickledningar.
- * Yttertaket: I början av sommaren togs anbud in för att utföra behövligt underhåll. Högtryckstvätt gjordes och därefter målades fastighetens yttertak om med Penturs färgsystem. Plåtyttertaket bedöms nu stå pall mot sol, snö och vatten de kommande 15 åren.
- * Fönsterunderhåll: Anbud togs in under våren, och styrelsens val föll på Mälardalens Fönsterservice AB, som i september utförde renovering av närmare 200 fönster- och dörrbågar på både gatu- och gårdssida. Omkittning och målning av bågar gjordes och gamla isolerlister byttes mot nya. Dessutom installerades 4 mm energiglas i innerfönsterbågarna vilket har sänkt u-värdet en bra bit. Det är en investering som sänker husets energiförbrukning.
- * Fastighetsförsäkring / br-tillägg: I samråd med föreningens försäkringsrådgivare och skadekonsult Bolander & Co AB fortsätter föreningen med fastighetsförsäkring tecknad i Folksam AB. Styrelsen beslutade att även fortsättningsvis ha ett så kallat kollektivt br-tillägg, vilket medför billigare försäkring för samtliga medlemmar, som slipper teckna ett eget tillägg. Handläggningen vid eventuell skada blir dessutom smidigare och snabbare.
- * Värmecentral/ekonomi: För snart tre år sedan installerades ny värmecentral från Fortum AB, inkl. nya termostatventiler. Fastighetens fjärrvärmekostnader de senaste tre åren: 206 000, 195 000, 185 000, (2014). Variationer i utomhustemperatur, prisläget per kWh, m.fl. faktorer spelar in, men efter normalårskorrigerering har föreningens kostnader för energiförbrukningen rört sig nedåt jämfört med tidigare år.
- * Kräftskiva: Den årligt återkommande kräftskivan har traditionsenligt hållits vid liv, som i år hölls den 29 augusti. Kräftskivan på innergården drog cirka 10 deltagare och tillställningen var mycket uppskattad.
- * Glöggmys med grannarna i värmecentralen: Även detta år hölls en sammankomst i formen "öppet hus" den 3:e advent, arrangerad av några initiativrika medlemmar, som bl.a. även skapat en Facebook-grupp för boende i fastigheten. Ett mycket lyckat och uppskattat event enligt deltagarna.

Flerårsöversikt

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning	882 793	909 216	887 265	877 234
Resultat efter finansiella poster	-398 510	-132 186	-323 066	-113 520
Soliditet, %	83	71	71	73

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	-2 062 509
årets resultat	-398 510
Totalt	-2 461 019
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	41 000
överföring till balanserat resultat	-2 502 019
Totalt	-2 461 019

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<i>Föreningens intäkter</i>			
Årsavgifter	1	797 440	790 200
Hysesintäkter, bostäder		12 588	51 552
Hysesintäkter, bredband		64 225	62 825
Övriga intäkter		8 540	4 639
Nettoomsättning		882 793	909 216
<i>Föreningens kostnader</i>			
Drift- och fastighetskostnader	2	-949 203	-757 651
Avskrivning byggnader	3	-113 826	-106 766
Avskrivning byggnadsinventarier	4	-149 290	-82 479
Rörelseresultat		-329 526	-37 680
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		51	383
Räntekostnader		-69 035	-94 889
Resultat efter finansiella poster		-398 510	-132 186
Resultat före skatt		-398 510	-132 186
Årets resultat		-398 510	-132 186

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	11 774 359	11 182 185
Byggnadsinventarier	4	231 888	381 178
Inventarier	5	-	-
		<u>12 006 247</u>	<u>11 563 363</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 006 247</u>	<u>11 563 363</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		3 701	4 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 832	28 586
		<u>21 533</u>	<u>32 847</u>
Kassa och bank		<u>437 117</u>	<u>144 931</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>458 650</u>	<u>177 778</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 464 897</u>	<u>11 741 141</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 705 955	5 551 431
Upplåtelseavgifter		6 604 098	4 328 622
Fond för yttre underhåll		531 020	490 020
		<u>12 841 073</u>	<u>10 370 073</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 062 509	-1 889 323
Årets resultat		-398 510	-132 186
		<u>-2 461 019</u>	<u>-2 021 509</u>
Summa eget kapital		<u>10 380 054</u>	<u>8 348 564</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	1 836 114	3 156 114
		<u>1 836 114</u>	<u>3 156 114</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		47 848	37 138
Skatteskulder		43 812	43 560
Övriga skulder		34 374	38 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		122 695	117 016
		<u>248 729</u>	<u>236 463</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 464 897</u>	<u>11 741 141</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	8 048 000	8 048 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2-reglerna).

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

Enligt föreningens stadgar skall minst 0,3 % av fastighetens anskaffningskostnad avsättas till fond för yttre underhåll.

Värderingsprinciper m.m.

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

Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	1,0 %
-Byggnadsinventarier	10 %
-Inventarier	20 %

Noter

Not 1 Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under verksamhetsåret.

Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Städning	30 000	30 000
Sotning	8 064	22 985
Hiss	13 671	5 876
Tvättstuga	1 516	8 551
Gård	6 834	1 333
Undercentral	-	15 313
Reparation och underhåll	327 981	66 903
Elavgifter	45 403	45 715
Uppvärmning	185 850	195 991
Vatten och avlopp	35 845	42 333
Sophämtning	36 565	32 811
Fastighetsförsäkringar	21 711	19 739
Försäkringsersättningar	-36 090	-
Kabel-TV	10 863	43 941
Bredband	35 448	38 572
Teknisk förvaltning	25 000	25 000
Övriga fastighetskostnader	2 660	4 810
Fastighetsavgift	43 812	43 560
Styrelsearvoden	36 750	33 600
Revisionsarvoden	999	999
Ekonomisk förvaltning	47 632	49 788
Övriga förvaltningskostnader	20 163	11 419
Mäklararvode	29 900	-
Arbetsgivaravgift, löneskatt	18 626	18 412
Summa	949 203	757 651

Not 3 Byggnad och mark

Föreningen äger fastigheten Ångpannan 13 i Stockholms kommun.

Byggnadens nybyggnadsår är 1930 och ombyggnadsår är 1995.

Byggnaden är fullvärdeförsäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring AB.

	2014-12-31	2013-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	10 676 648	10 676 648
Årets inköp	706 000	
Ingående avskrivning enligt plan	-1 838 463	-1 731 697
Årets avskrivning enligt plan	-113 826	-106 766
Mark	2 344 000	2 344 000
Utgående bokfört värde	11 774 359	11 182 185
Taxeringsvärde byggnader	14 000 000	14 000 000
Taxeringsvärde mark	14 800 000	14 800 000
	28 800 000	28 800 000

Not 4 Byggnadsinventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Anskaffningsvärde	1 000 534	1 000 534
Ingående avskrivning enligt plan	-619 356	-536 877
Årets avskrivning enligt plan	-149 290	-82 479
Utgående bokfört värde	231 888	381 178

Not 5 Inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Anskaffningsvärde	39 092	39 092
Ingående avskrivning enligt plan	-39 092	-39 092
Utgående bokfört värde	-	-

Not 6 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	5 551 431	4 328 622	490 020	-1 889 323	-132 186
Årets försäljning	154 524	2 275 476			
Disposition enligt årsstämmobeslut			41 000	-173 186	132 186
Årets resultat					-398 510
Vid årets slut	5 705 955	6 604 098	531 020	-2 062 509	-398 510

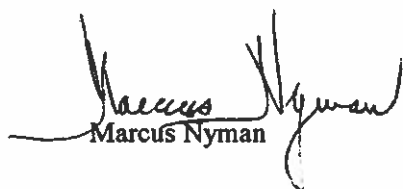
Not 7 Skulder till kreditinstitut


	2014-12-31	2013-12-31
Swedbank Hypotek, rörlig ränta Ränta 1,452 %		
Ingående bokfört värde	640 470	640 470
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	640 470	640 470
Swedbank Hypotek, rörlig ränta Ränta 2,084 %		
Ingående bokfört värde	350 000	350 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	350 000	350 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta Ränta 1,558 %		
Ingående bokfört värde	1 195 644	1 195 644
Årets amortering	-350 000	-
Utgående bokfört värde	845 644	1 195 644

Swedbank Hypotek		
Ingående bokfört värde	970 000	990 000
Amortering	-970 000	-20 000
Utgående bokfört värde	-	970 000
Summa utgående bokfört värde	1 836 114	3 156 114

Underskrifter

Stockholm 2015-03-18


Marcus Nyman


Elisabeth Simonsen
~~John Hagberg~~
(jobb på annan ort)


Adam Kahsai-Rudebeck


Erik Liling


Kristoffer Lindberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2015-03-26


Tora Philp
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ångpannan 13
org nr 716419-8116

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ångpannan 13 för räkenskapsåret 2014. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamöterna är ersättningskyldiga mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen varför jag tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2015-03-26


Tora Philp
Revisor