

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Ångpannan 13

716419-8116

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

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 2015-01-01-2015-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Teknisk status, underhåll, mm.

Fastighetens byggår 1930. Fastighetens totala bostadsyta är 1164 kvm. Föreningen äger marken. Fastigheten förvärvades och ombildades och ombyggdes 1995 då fasaden putsades, nya stammar, elstigare, nya kök och badrum byggdes. Uppvärmning: Fjärrvärme. Energiprestanda 192 kWh/m² år. Ventilation: Förstärkt självdrag.

Några av de underhållsåtgärder som gjorts under senare år:

- 2015 Målning/uppfräschning - Tvättstuga och torkrum.
- 2014 Fönsterrenovering/målning + montering av 4 mm energiglas i innerbåge.
- 2014 Yttertaksmålning hela taket.
- 2014 Rensning stammar och stickledningar, kök/badrum.
- 2013 Obligatorisk radonmätning utförd och godkänd. Resultaten långt under gränsvärden.
- 2012 Sotning utförd i samtliga lägenheter.
- 2011 Ny värmecentral från Fortum installerad.
- 2010 Temperatur- och fuktstyrda elslingor installerade i hängrännor och stuprör.
- 2009 Obligatorisk OVK genomförd och godkänd.
- 2009 Energibesiktning genomfördes.
- 2009 Balkongentreprenad utfördes, gårds- och gatusida.
- 2008 Ny sophanteringsanläggning installerades.
- 2007 Hissrenovering inkl byte av hissmotor och ventilationen renoverades.
- 2007 Rensning stammar och stickledningar, kök/badrum.
- 2005 Genomgång och renovering av fastighetens ventilation.
- 2003 Installation av eget bredbandsnät, 100/100.
- 2003 Upprustning av gården, byasten anlagd och växter planterades.
- 2002 Brandvarnare installerades i samtliga lägenheter.
- 2001 Klinkergolv inlagt + nya maskiner installerade i tvättstugan.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-04-14 haft följande utseende:

Marcus Nyman	Ledamot
Lisen Pändel	Ledamot
Karl Lund	Ledamot
Valentin Koch Berg	Ledamot
Kristoffer Lindberg	Ledamot
Andrea Hasselroth	Suppleant

Revisorer

Revisorer valda på föreningsstämma.

Christoffer Schwerin	Revisor
Britta Stenstam	Revisorssuppleant

Valberedning

Valberedning vald av föreningsstämma.

Kalle Wärngren
Elisabeth Simonsen

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtts av BEJO AB.

Den tekniska förvaltningen sköts för närvarande internt av styrelsemedlem.

Händelser under året

Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 april 2015 och en extra stämma 10 maj. Bl.a. följande har gjorts under verksamhetsåret:

- * Överlåtelse: Fem lägenhetsförsäljningar har skett under året, och föreningen har godkänt fem nya medlemmar.
- * Vår-/höststädning, etc: Medlemmar och boende från ett dussintal lägenheter medverkade i städ-dagarna både vår- och höst. Vind och källare röjdes. Gatu- och gårdssidan fräschades upp, plantering av blommor m.m. Cykelrensning av herrelösa cyklar gjordes under året. På försommaren tog föreningen hem nytt trädgårdsmöblemang i oljad hardwood från Kila möbler. Modernare namntavla installerades i entrén, samt nytt kodlås i huvudentrén.
- * Stadgar: En stadgerevisionsgrupp bildades i början av året med uppgiften att revidera, uppdatera och modernisera föreningens stadgar för att tydliggöra fördelningen av ansvaret mellan förening/medlem i fråga om bl.a. underhåll samt implementering av de nya reglerna kring andrahands-upplåtelse m.m. Förslag på nya stadgar arbetades fram, lämnades in som en motion, vilken fick bifall till 100 % på både ordinarie och extra stämma under våren.
- * Tvättstuga/torkrum: Under våren åtgärdades en vattenskada i torkrummet och hela tvättstugan fräschades upp och målades om i ljusa färger. I december gjordes en översyn av gamla torktumlare och maskiner. Offert togs in för byta ut hela maskinparken i syfte att öka effektiviteten och sänka driftkostnaderna. Leverans och montering skedde efter årsskiftet.
- * Bredband: Under året har i snitt 30 medlemmar använt föreningens nät, med leverantör Alltele AB, hastighet på 100 Mbit/s, up&down, över egen switch i källaren. Nätet är igång på sitt trettonde år, fortsättningsvis med störningsfri drift och låg kostnad.
- * Fastighetsförsäkring/bostadsrättstillägg: Föreningen fortsätter samarbetet med försäkringsrådgivare och skadekonsult Bolander & Co AB som administrerar föreningens fastighetsförsäkring. Där ingår ett så kallat kollektivt br-tillägg, vilket medför billigare försäkring för samtliga medlemmar, som slipper teckna ett eget tillägg och handläggningen vid eventuell skada blir smidigare och snabbare.

* Brandsäkerhet: I december gjordes en okulär besiktning/egenkontroll i alla lägenheter, för att säkerställa att samtliga har brandvarnare uppsatta och att de fungerar. Kring årsskiftet var samtliga lägenheter åtgärdade.

* Kräftskiva: Den årligt återkommande kräftskivan har traditionsenligt hållits vid liv, och gick av stapeln den 28 augusti. Kräftskivan drog ett 10-tal deltagare, och tillställningen på innergården var mycket uppskattad.

Flerårsöversikt

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning	886 525	882 793	909 216	887 265
Resultat efter finansiella poster	-41 814	-398 510	-132 186	-323 066
Soliditet, %	83	83	71	71

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	-2 502 019
årets resultat	-41 814
Totalt	-2 543 833
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	87 000
överföring till balanserat resultat	-2 630 833
Totalt	-2 543 833

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>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter	1	811 920	797 440
Hysesintäkter, bostäder		-	12 588
Hysesintäkter, bredband		66 325	64 225
Övriga intäkter		8 280	8 540
Nettoomsättning		886 525	882 793
Föreningens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-741 239	-949 203
Avskrivning byggnader	3	-113 826	-113 826
Avskrivning byggnadsinventarier	4	-51 143	-149 290
Rörelseresultat		-19 683	-329 526
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		15	51
Räntekostnader		-22 146	-69 035
Resultat efter finansiella poster		-41 814	-398 510
Resultat före skatt		-41 814	-398 510
Årets resultat		-41 814	-398 510

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	11 660 533	11 774 359
Byggnadsinventarier	4	180 745	231 888
Inventarier	5	-	-
		<hr/>	<hr/>
		11 841 278	12 006 247
Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		11 841 278	12 006 247
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordran		3 206	-
Skattekonto		2 904	3 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 493	17 832
		<hr/>	<hr/>
		30 603	21 533
<i>Kassa och bank</i>		567 028	437 117
Summa omsättningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		597 631	458 650
SUMMA TILLGÅNGAR		<hr/>	<hr/>
		12 438 909	12 464 897

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 705 955	5 705 955
Upplåtelseavgifter		6 604 098	6 604 098
Fond för yttre underhåll		572 020	531 020
		<u>12 882 073</u>	<u>12 841 073</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 502 019	-2 062 509
Årets resultat		-41 814	-398 510
		<u>-2 543 833</u>	<u>-2 461 019</u>
Summa eget kapital		<u>10 338 240</u>	<u>10 380 054</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	1 836 114	1 836 114
		<u>1 836 114</u>	<u>1 836 114</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		48 351	47 848
Skatteskulder		45 648	43 812
Övriga skulder		38 212	34 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		132 344	122 695
		<u>264 555</u>	<u>248 729</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 438 909</u>	<u>12 464 897</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</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 taxeringsvärde 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

	2015-12-31	2014-12-31
Städning	30 000	30 000
Sotning	-	8 064
Hiss	4 439	13 671
Tvättstuga	5 721	1 516
Gård	10 407	6 834
Reparation och underhåll	75 831	327 981
Elavgifter	46 215	45 403
Uppvärmning	180 947	185 850
Vatten och avlopp	38 951	35 845
Sophämtning	41 381	36 565
Fastighetsförsäkringar	23 884	21 711
Försäkringsersättningar	-	-36 090
Kabel-TV	9 356	10 863
Bredband	38 592	35 448
Teknisk förvaltning	43 750	25 000
Övriga fastighetskostnader	12 771	2 660
Fastighetsavgift	45 648	43 812
Styrelsearvoden	38 000	36 750
Revisionsarvoden	999	999
Ekonomisk förvaltning	49 074	47 632
Övriga förvaltningskostnader	16 786	20 163
Mäklararvode	-	29 900
Konsultarvoden	2 622	-
Arbetsgivaravgift, löneskatt	25 865	18 626
Summa	741 239	949 203

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.

	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	11 382 648	10 676 648
Årets inköp		706 000
Ingående avskrivning enligt plan	-1 952 289	-1 838 463
Årets avskrivning enligt plan	-113 826	-113 826
Mark	2 344 000	2 344 000
Utgående bokfört värde	11 660 533	11 774 359
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

	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärde	1 000 534	1 000 534
Ingående avskrivning enligt plan	-768 646	-619 356
Årets avskrivning enligt plan	-51 143	-149 290
Utgående bokfört värde	180 745	231 888

Not 5 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
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	5 705 955	6 604 098	531 020	-2 062 509	-398 510
Disposition enligt årsstämmobeslut			41 000	-439 510	398 510
Årets resultat					-41 814
Vid årets slut	5 705 955	6 604 098	572 020	-2 502 019	-41 814

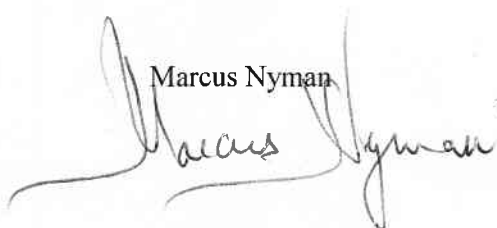
Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Swedbank Hypotek, rörlig ränta Ränta 0,848 %		
Ingående bokfört värde	640 470	640 470
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	640 470	640 470
Swedbank Hypotek, rörlig ränta Ränta 0,788 %		
Ingående bokfört värde	350 000	350 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	350 000	350 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta Ränta 0,793 %		
Ingående bokfört värde	845 644	1 195 644
Årets amortering	-	-350 000
Utgående bokfört värde	845 644	845 644

Swedbank Hypotek		
Ingående bokfört värde		970 000
Amortering		-970 000
Utgående bokfört värde		-
Summa utgående bokfört värde	1 836 114	1 836 114

Underskrifter

Stockholm 2016-02-22

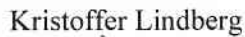
Marcus Nyman


Lisen Pändel



Karl Lund

Valentin Koch Berg


Kristoffer Lindberg


Min revisionsberättelse har avgivits 2016-~~Feb~~-27



Christoffer Schwerin
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 2015. 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

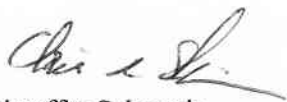
att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

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 2016-~~Feb~~-27



Christoffer Schwerin
Revisor