

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ångpannan 15

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2022.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 1993-01-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Ploumitsa Jakobsson	Ledamot
Maria Karlsson	Ledamot
Roger Nilsson	Ledamot
Fanny Rondahl Stenberg	Ledamot
Olle Setterberg	Ledamot
Nils Torkelsson	Ledamot

Anders Schager Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Maria Karlsson, Roger Nilsson, Olle Setterberg och Nils Torkelsson.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Christer Söderlind

Ordinarie Extern

Bäcklund&Partners Revision KB

Valberedning

Emma Aspelin

Sammanställande

Marina Hill

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2014-10-09. Extra stämma med anledning av uppskjuten punkt om indragning av fiberoptik.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÅNGPANNAN 15	1994	STOCKHOLM

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.

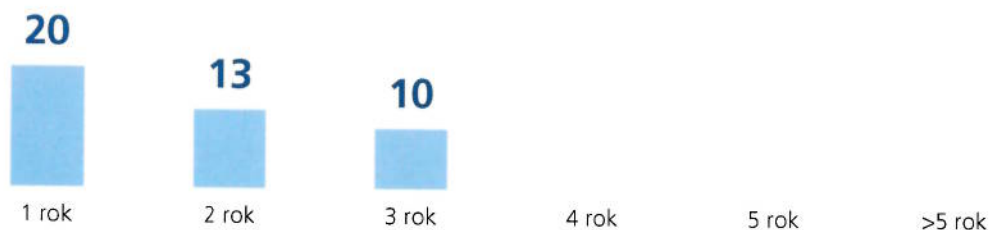
Fastighetens värdeår är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 789 m², varav 2 592 m² utgör lägenhetsyta och 197 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	141 m ²	t.v.
Frisersalong	56 m ²	t.v.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2022.
Underhållsplanen uppdaterades 2014-08-20.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av entré	2014	
Byte av stuprör	2013	
Plattsättning utanför Indian Inn	2013	
Målning av tvättstuga	2012	
Installation av ny fettavskiljare i UC	2011	
Installation fiberhub	2011	Installation av Stokab. Ej fiber i huset.
Stamspolning	2011	
Installation av automatisk dörröppnare för ytterdörr	2011	
Renovering soprum	2010	
Installation av ny ventilation restaurang	2009	
Installation av ny takfläkt	2009	I samband med åtgärder efter OVK
Installation av ny ventilation frisersalong	2009	
Dränering/stenkista gården	2008	Bortledning av vatten från stuprör
Snörasskydd tak	2005	
Omputsning av fasad	1994 - 1995	
Renovering av balkonger	1994 - 1995	
Elstambyte	1984	
Rörstambyte	1984 - 1985	
Nyinstallation hiss		Ny hissmotor 1999
Planerat underhåll	År	Kommentar
Installation av värmeåtervinning från ventilationsanläggning		Planerat men måste utredas först
Målning av fasad		Inte aktuellt inom närmsta åren
Målning av trapphus	2015-16	Enl.ny underhållsplan
Uppfräschning av hiss	2015-16	Enl. ny underhållsplan
Stamspolning	2016	
Målning av yttertak	2016	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV leverantör	Tele2Vision
Internet uppkopplingstyp	Bredband via kabel-TV alt via ADSL
Teknisk förvaltning	Björkenäs Fastighetservice AB
Lägenhetsförteckning	Föreningen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning trapphus	Rahms
Service ventilation	Björkenäs Fastighetservice AB
Service hiss	OTIS
Service utrustning tvättstuga	Söderkyl
Snöröjning	Norrtulls plåt
Snöskottning	Björkenäs Fastighetservice AB
Fjärrvärme	Fortum
Elavtal	God El

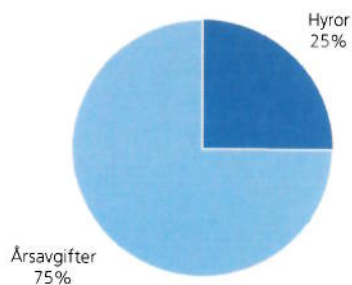
Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	737 465	802 474
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	2 112 423	2 279 737
Finansiella intäkter	10 387	8 164
Minskning korta fordringar	156 153	0
	2 278 963	2 287 901
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 448 328	1 969 970
Finansiella kostnader	160 185	180 656
Ökning av korta fordringar	0	99 787
Minskning av föreningens lån	224 806	66 884
Minskning av korta skulder	43 179	35 613
	1 876 498	2 352 910
KASSA VID ÅRETS SLUT	1 139 930	737 465
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	402 465	-65 009

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 112 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Mätning av radonhalt har påbörjats och kommer att avslutas i april 2015.

Besiktning av samtliga radiatorer har gjorts och de som har fått anmärkningen "rost" har byts ut.

Tre särskilt slitna fönsterkarmar i söderläge har bytts ut.

För att förhindra vattenläckage mellan balkonggolv och husfasad till underliggande våning har golvet på balkongerna på sjätte våningen förnyats med bättre fuktskydd.

Kärl för uppsamling av matavfall har ställts upp i soprummet.

Det har varit läckage på en cirkulationsledning för varmvatten till restauranten. Det är en gammal installation som tidigare har provisoriskt tätats och börjat läcka genom undertaket.

Händelser efter året

Föreningen har bytt teknisk förvaltning fr.o.m 2015-01-01 till Valvet AB.

Fr.o.m. 2015-01-01 har föreningen avtal med Anticimex, i samarbete med Brandkotoret, för att besiktiga av gemensamma utrymmens, lokalers och lägenheters våtutrymmen för att få en tidig varning till potentiella fuktskador. I avtalet ingår även upprättande av brandskyddsplan.

Genom förvärv har Bredbandsbolaget tagit över distributionen av Kabel-TV gällande fr.o.m. februari 2015.

Enligt beslut från extra stämma i oktober 2014 installeras fiber till varje lägenhet och som ger 100/100 Mbit/s.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 59

Förändring från föregående år: +-0

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	606	606	606	578
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 672	2 296	2 372	2 234
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 435	2 521	2 547	2 674
Elkostnad/m ² totalyta	13	23	20	19
Värmekostnad/m ² totalyta	116	143	141	135
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	25	28	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	65	94	82
Soliditet (%)	67	66	66	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	293	-105	-15	-121
Nettoomsättning (tkr)	2 108	2 045	2 025	1 939

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 592 m² bostäder och 197 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	292 522
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-484 871
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-179 022
summa ansamlad förlust	-371 371

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-371 371
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 097 277	2 023 187
Övriga rörelseintäkter	Not 2	15 146	256 550
		2 112 423	2 279 737
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-515 899	-966 489
Driftkostnader	Not 4	-754 907	-808 094
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 109	-120 880
Personalkostnader	Not 6	-65 413	-74 506
Avskrivningar	Not 7	-221 775	-242 587
		-1 670 103	-2 212 557
RÖRELSERESULTAT		442 320	67 180
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		10 387	8 164
Räntekostnader		-160 185	-180 656
		-149 798	-172 492
ÅRETS RESULTAT		292 522	-105 312



Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	19 387 507	19 609 282
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
		19 387 507	19 609 282
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 387 507	19 609 282
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		2 644	0
SBC Klientmedel i SHB		453 645	0
Övriga fordringar		129	49 235
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 10	0	109 691
		456 418	158 926
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		686 285	526 334
SBC klientmedel i SHB		0	211 131
		686 285	737 465
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 142 703	896 391
SUMMA TILLGÅNGAR		20 530 210	20 505 673

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Medlemsinsatser		13 632 400	13 632 400
Fond för yttre underhåll	Not 12	548 480	788 846
		14 180 880	14 421 246
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-663 893	-798 947
Årets resultat		292 522	-105 312
		-371 371	-904 259
SUMMA EGET KAPITAL		13 809 509	13 516 987
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 257 728	6 481 866
		6 257 728	6 481 866
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	52 644	53 312
Leverantörsskulder		209 087	123 435
Övriga kortfristiga skulder		-26 321	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	227 563	330 073
		462 973	506 820
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 530 210	20 505 673
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	34 310 000	34 310 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	96 år	96 år
Ventilation	15 år	15 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 570 802	1 570 812
	Hyror bostäder	52 386	49 891
	Hyror lokaler momspliktiga	357 853	289 058
	Hyror lokaler	116 237	113 427
		2 097 277	2 023 187

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	20	22
	Återvunna fordringar moms	0	21 636
	Återvunna fordringar ej moms	11 173	0
	Försäkringsersättning	0	234 892
	Övriga intäkter	3 953	0
		15 146	256 550

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	68 704	55 687
	Fastighetsskötsel beställning	24 535	22 607
	Snöröjning/sandning	16 687	23 603
	Städning entreprenad	34 451	33 866
	Mattvätt/Hyrmattor	6 669	6 684
	Hissbesiktning	3 890	2 072
	Gemensamma utrymmen	7 296	0
	Gård	648	14 763
	Serviceavtal	19 862	9 354
	Förbrukningsmateriel	2 074	2 598
		184 814	171 234
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	11 375
	Lokaler	13 937	5 851
	Tvättstuga	22 542	19 568
	Entré/trapphus	22 182	0
	Lås	6 620	208
	VVS	60 099	82 988
	Ventilation	0	8 041
	Elinstallationer	21 493	0
	Hiss	10 774	4 018
	Tak	0	1 701
	Balkonger/altaner	101 494	12 436
	Skador/klotter/skadegörelse	10 546	19 115
	Vattenskada	61 396	210 566
		331 085	375 867
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	113 994
	Lokaler	0	68 000
	Tak	0	58 625
	Fönster	0	67 902
	Mark/gård/utemiljö	0	110 867
		0	419 388
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	515 899	966 489

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	37 579	64 597
	Värme	324 322	398 997
	Vatten	89 521	71 053
	Sophämtning/renhållning	40 592	62 404
	Grovsopor	19 789	18 971
		511 804	616 022
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	63 115	30 272
	Kabel-TV	90 917	73 030
		154 032	103 302
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	89 071	88 770
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	754 907	808 094

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Medlemsinformation	144	0
	Tele och datakommunikation	1 188	2 476
	Inkassering avgift/hyra	600	1 200
	Hysesförluster	2	0
	Revisionsarvode extern revisor	1 135	14 392
	Föreningskostnader	7 300	6 031
	Förvaltningsarvode	81 548	79 939
	Administration	4 189	5 637
	Konsultarvode	5 324	6 125
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 680	5 080
		112 109	120 880

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 500	58 750
	Sociala kostnader	14 913	15 756
		65 413	74 506

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	192 160	192 160
	Förbättringar	29 615	50 427
		221 775	242 587

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 129 808	23 129 808
	Utgående anskaffningsvärde	23 129 808	23 129 808
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 520 526	-3 277 938
	Årets avskrivningar enligt plan	-221 775	-242 587
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 742 301	-3 520 526
	Planenligt restvärde vid årets slut	19 387 507	19 609 282
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 198 000	28 198 000
	Taxeringsvärde mark	31 476 000	31 476 000
		59 674 000	59 674 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	56 000 000	56 000 000
	Lokaler	3 674 000	3 674 000
		59 674 000	59 674 000

5/1

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 256	45 256
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	45 256	45 256
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-45 256	-45 256
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-45 256	-45 256
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	30 749
	Kabel-TV	0	18 183
	Fastighetsskötsel	0	49 294
	Kabel TV	0	0
	Snöröjning	0	4 960
	Vattenkostnad	0	6 505
		0	109 691

Not 11	EGET KAPITAL		Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		
	Bundet eget kapital			
	Inbetalda insatser	0	0	7 128 069
	Upplåtelseavgifter	0	0	6 504 331
	Fond för yttre underhåll	179 022	-419 388	788 846
	S:a bundet eget kapital	179 022	-419 388	14 421 246
	Ansamlad förlust			
	Ansamlad förlust	-179 022	314 076	-798 947
	Årets resultat	292 522	105 312	-105 312
	S:a ansamlad förlust	113 500	419 388	-904 259
	S:a eget kapital	292 522	0	13 516 987

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	788 846	609 824
	Reservering enligt stadgar	179 022	179 022
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-419 388	0
	Vid årets slut	548 480	788 846

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,720 %	2 238 959	2 262 527	2099-12-31
Handelsbanken	2,590 %	2 272 913	2 295 989	2099-12-31
Handelsbanken	1,910 %	1 798 500	1 976 662	2099-12-31
Summa skulder till kreditinstitut		6 310 372	6 535 178	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-52 644	-53 312	
		6 257 728	6 481 866	

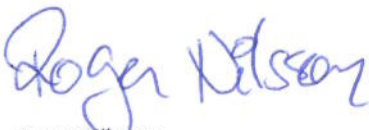
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 047 152 kr.

9

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	9 064
	Värme	0	56 396
	Sophämtning	0	3 624
	Extern revisor	0	13 900
	Arvoden	57 000	57 000
	Sociala avgifter	17 000	17 000
	Ränta	8 867	14 036
	Tele och datakommunikation	0	491
	Förutbetalda avgifter och hyror	144 696	158 562
		227 563	330 073

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 21 / 5 2015



Roger Nilsson
Ledamot



Nils Torkelsson
Ledamot



Ploumitsa Jakobsson
Ledamot



Fanny Rondahl Stenberg
Ledamot

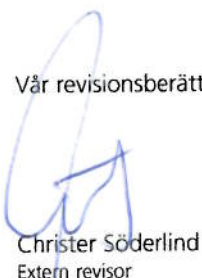


Olle Setterberg
Ledamot



Maria Karlsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 5 2015



Christer Söderlind
Extern revisor