

Bostadsrättsföreningen Ångpannan nr 12

Stockholm
Org.nr 702002-6337

ÅRSREDOVISNING avseende 2014

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014 01 01 - 2014 12 31, föreningens 72:a verksamhetsår. Föreningen äger fastigheten nr 12 i kvarteret Ångpannan i Stockholms kommun.

Styrelse:

Ulf Yngvesson	ordförande
Lena Bohman-Gustavii	ledamot, sekreterare
Jens Bjurman	ledamot
Tove Grimgarn	ledamot
Nina Hämén	ledamot
Ulf Bringle	suppleant
Britt-Marie Bergström	suppleant

Firmateckning:

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två i förening av Ulf Yngvesson, Lena Bohman-Gustavii och Jens Bjurman.

Revisorer:

Ordinarie revisor Roland Berndt. Revisorssuppleant Oskar Lindster.

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 Västermalms Hiss-service AB. Städningen har skötts av Walden Clarke..

Föreningsfrågor:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2014. Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsfrågor samt 11 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har 37 medlemslägenheter och antalet medlemmar är 59. Under året har lägenheterna nr 18, 29 och 40 överlåtit. Föreningen har 1 hyreslokal, uthyrd hela året.

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 åtgärder utförts angående ventilationen, inklusive OVK och rengöring av kanaler. Låssystemet har bytts ut, gården snyggats till och gräsmatta anlagts. Radonmätning har utförts med godkänt resultat.

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 331.973:-.

Årets resultat är en vinst före fondavsättning på 146.518:-. 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:

	2014	2013
Fond vid årets början	667.000	563.000
Årets avsättning	104.000	104.000
Fond vid årets slut	771.000	667.000

Styrelsen föreslår även att årets resterande vinst, som efter föreslagen avsättning uppgår till 42.518:-, överförs till dispositionsfonden som därefter uppgår till 203.073:-.

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

	2014 01 01 2014 12 31	2013 01 01 2013 12 31
RÖRELSENS INTÄKTER		
Avgifter	983 616	983 616
Hyror	72 000	71 634
Övriga intäkter	15 125	15 213
<i>Summa intäkter</i>	<u>1 070 741</u>	<u>1 070 463</u>
RÖRELSENS KOSTNADER		
Driftskostnader	639 591	579 446
Försäkringspremier	25 334	26 217
Fastighetsavgift/skatt	52 159	51 900
Fastighetsadministration	113 357	90 359
Avskrivningar	0	0
<i>Summa rörelsekostnader</i>	<u>830 441</u>	<u>747 922</u>
<i>Rörelseresultat</i>	240 300	322 541
FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter	5 941	13 335
Räntekostnader	-99 723	-118 854
<i>Summa finansiella poster</i>	<u>-93 782</u>	<u>-105 519</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>146 518</u>	<u>217 022</u>

BALANSRÄKNING

	2014 12 31	2013 12 31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar	4 400 000	4 400 000
Omsättningstillgångar		
Skattefordran	6 504	6 763
Övriga kortfristiga fordringar	2 446	2 446
Förutbetalda kostnader	8 258	9 312
Likvida medel	443 405	358 394
Skattekonto	23 513	18 767
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	484 126	395 682
SUMMA TILLGÅNGAR	4 884 126	4 795 682
EGET KAPITAL och SKULDER		
Bundet eget kapital	Not 2	
Inbetalda insatser	324 900	324 900
Fond yttre underhåll	667 000	563 000
	991 900	887 900
Fritt eget kapital	Not 2	
Dispositionsfond	160 555	0
Balanserat resultat	0	47 533
Årets resultat	146 518	217 022
	307 073	264 555
<i>Summa eget kapital</i>	1 298 973	1 152 455
Långfristiga skulder, skulder till kreditinstitut	Not 3	
Depositioner	3 400 000	3 400 000
	33 000	33 000
Kortfristiga skulder		
Källskatt	0	1 000
Övriga kortfristiga skulder	12 503	57 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	139 650	151 545
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	152 153	210 227
SUMMA EGET KAPITAL och SKULDER	4 884 126	4 795 682
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

		2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	tkr	1.071	1.070	1.068	1.078	1.062
Rörelseresultat	tkr	240	323	107	84	-415
Resultat efter finansiella poster	tkr	147	217	-15	-48	-506
Balansomslutning	tkr	4.884	4.796	5.209	5.179	5.734
Fond för yttre underhåll	tkr	667	563	467	371	275
Årsavgiftsnivå för bostäder	kr/m ²	594	594	594	594	594

NOTANTECKNINGAR

2014 12 31 2013 12 31

- 1 FÖRUTBETALDA KOSTNADER**
Fastighetsförsäkring
Telefonanslutning värmecentral

8 258	8 817
0	495
<u>8 258</u>	<u>9 312</u>

- 2 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL**

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Dispositions-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång:	324.900	563.000	0	47.533	217.022
Resultatdisposition enligt beslut av 2014 års stämma:			160.555	- 47.533	- 113.022
Avsättning till yttre fond:		104.000			- 104.000
Årets vinst:					146.518
Belopp vid årets utgång:	324.900	667.000	160.555	0	146.518

2014 12 31 2013 12 31

- 3 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Swedbank Hypotek 1,841% 3-mån	500 000	500 000
Swedbank Hypotek 2,920% 150825	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)

2014 12 31

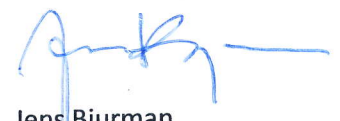
2013 12 31

4	UPPLUPNA KOSTNADER och FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
	Uppbörd jan, sociala avgifter		1 188
	Fortum värme	41 055	36 681
	Fortum El	982	2 437
	Nordic Green Energy	1 250	
	Stockholm Vatten	4 620	4 344
	R A Rör AB		9 953
	Utlägg U Bringle	292	348
	Utlägg M Boström		850
	Upplupna räntor	7 405	8 114
	Förutbetalda avgifter och hyror	84 046	87 630
		<hr/>	<hr/>
		139 650	151 545

Stockholm den 25/3 2015


Ulf Yngvesson
Ordförande


Lena Boman-Gustavii

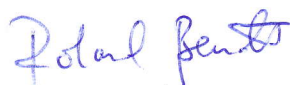

Jens Bjurman


Tove Grimgarn


Nina Hämén

* * * * *

Min revisionsberättelse har lämnats den 31/3 2015


Roland Berndt

REVISIONSBERÄTTELSE BRF. ÅNGPANNAN 12 FÖR ÅR 2014

Undertecknad har utsetts att granska räkenskaperna för Bostadsrättsföreningen Ångpannan nr. 12 och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret den 1 januari – 31 december 2014. Granskningen har skett enligt god revisionssed.

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 31 mars 2015



.....
Roland Berndt
Ordinarie revisor

SPECIFIKATION AV RESULTATRÄKNINGEN 2014

Intäkter 1.076.682, var budgeterat till 1.062': 983.616 avgifter, 72.000 hyresintäkt lokal, 7.500 städningsavgifter, 3.000 överlåtelseavgifter, 3.600 pantsättningsavgifter, 1.025 sålda nycklar, 5.941 ränteintäkter.

Utgifter 930.164, var budgeterat till 812': 830.441 fastighetskostnader, 99.723 räntekostnader.

Resultat (vinst) före fondavsättning 146.518, var budgeterat till vinst 250'.

SPECIFIKATION UTGIFTER:

Arvoden och löner 14.357, var budgeterat till 17': 13.358 styrelsearvoden, 999 revisorsarvode.

Sociala avgifter 2.543, var budgeterat till 5'.

Administrativa kostnader 7.221, var budgeterat till 8': 5.110 medlemsavgift till Bostadsrätterna, 1.200 avgifter för Plusgiro och bank, 700 registreringsavgift ny styrelse, 211 kontorsmaterial.

Fastighetsförsäkring 25.334, var budgeterat till 28': Moderna Försäkringar.

Förvaltning och fastighetsskötsel 105.084, var budgeterat till 105': 64.368 Martin Boström, Helgasjön Fastighets AB, 40.716 Björn Johansson, Hutta Fastighetsförvaltning AB.

Värme 252.202, var budgeterat till 270': 59.603 fasta kostnader, 192.599 förbrukning.

EI 24.459, var budgeterat till 30'.

Vatten och avlopp 41.186, var budgeterat till 39': 23.713 fasta kostnader, 17.473 förbrukning.

Sophämtning, städning, snöröjning 63.789, var budgeterat till 50': 37.500 trapphusstädning, 21.204 sophämtning, 2.872 grovsopor, 1.975 klottersanering, 238 städmateriel.

Kabel-TV och Internet 10.120, var budgeterat till 10': 10.118 serviceavgifter kabel-TV.

Löpande underhåll 51.917, var budgeterat till 50': 19.550 hissen, 17.265 avloppsrensning, 1.283 avloppsreparation, 2.406 fuktmatning, 4.388 takluckereparation, 3.750 taköversyn, 3.095 elarbete, 180 läsmaterial.

Långsiktigt underhåll 97.088, var ej separat budgeterat: 73.269 ventilationsarbeten inklusive rengöring av kanaler, 23.819 låssystembyte.

Utemiljö 58.114, var budgeterat till 25': 18.751 markskötsel, 9.875 trädbeskrning, 19.363 trädgårdsarbeten inklusive anläggning av gräsmatta, 7.000 grusanläggning, 3.125 kullersten runt trädet.

Övriga kostnader 24.868, budgeterat till 20': 15.000 OVK-besiktning, 3.000 radonmätning, 2.190 trapphuspall, 1.700 cykelparkeringsskyltar, 1.374 bokstäver och namnskylt, 1.009 nycklar, 595 webb-adress.

Fastighetsskatt 52.159, var budgeterat till 52': 45.029 bostäder, 7.130 lokaler.

Räntekostnader 99.723, var budgeterat till 103'.

RESULTATKOMMENTAR:

Årets resultat blev en vinst före fondavsättning på 146.518:- i stället för en budgeterad vinst före fondavsättning på 250.000:-.

Av årets kostnader kan ca 127.000:- 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 274.000:-. Likviditeten vid årsskiftet är 331.973:-.

BUDGET 2015

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 nytilkommen räntekostnad kan påverka budgeten.

RÖRELSENS INTÄKTER

Medlemsavgifter	983 000	
Hyra lokaler	72 000	
Övriga intäkter	<u>10 000</u>	1 065 000

RÖRELSENS KOSTNADER

Styrelsearvoden	15 000	
Sociala avgifter	5 000	
Administrativa kostnader	8 000	
Fastighetsförsäkring	28 000	
Förvaltning och fastighetsskötsel	107 000	
Värme	267 000	
El	29 000	
Vatten	41 000	
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>54 000</u>	<u>-740 000</u>

Resultat före finansiella poster och avskrivning: 325 000

AVSKRIVNING

0

325 000

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	3 000	
Räntekostnader	<u>-98 000</u>	<u>-95 000</u>

ÅRETS BERÄKNADE RESULTAT

230 000

Minsta avsättning till yttre fond -104 000

Överskott 126 000

Beräknad likviditet vid årets slut (om nya lån ej tas upp): 562.000

Likviditeten kan minskas med belopp avseende långsiktiga åtgärder och låneamorteringar.