

Årsredovisning



Styrelsen får härmed avge årsredovining för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten och där bereda bostäder och lokaler åt sina medlemmar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen bildades 1879 och nuvarande stadgar registrerades 16 april 2003.

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning Kommedianten 7.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 974 kvm varav 1912 kvm utgör lägenhetsyta och 62 kvm lokalyta.

Vindarna inreddes 1991 till 4 st lägenheter.

Lägenhetsindelning och lokaler

1 rok	2 rok	3 rok	Lokal
15	10	13	1

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts under perioden 2000-2016:

Åtgärd	År	Kommentar
Målning utvändiga fönster mot söder	2004	
Uppgradering Comhem kabel TV	2006	
Nya balkonger	2003	
Ommålning tak	2005	
Värmeslingor hänggrännor-stuprör	2006	
Ommålning entreér trappuppgångar	2007	
Ny tvättmaskin, torktumare samt torkskåp	2008	
Målning utvändiga fönster mot norr	2009	
Nya brevinkast målning lägenhetsdörrar	2009	
Målning uthus samt tvättstuga	2009	
Reparation av altaner	2010	
Renovering av trapphusen	2010/2011	
Spolning av stammar	2013	
Tillsyn enligt Miljöbalken	2014	
Renovering av hiss	2015	
Ny torktumlare	2015	
Barnvagnsförråd på gården	2016	

Förvaltning

Styrelsen sköter såväl ekonomisk förvaltning som teknisk förvaltning.

Övriga avtal

Fastighetsstädning - Markoo Städ
Hisservice - Otis AB
Avfallshantering (återvinning tidningspapper) - SUEZ Recycling
Hushållssopor - Stockholm Vatten Avfall
El och fjärrvärme - Fortum
Skadedjur - Anticimex
Kabel TV, bredband - Comhem AB
Jourverksamhet - Driftia

Medlemmar

Antalet lägenheter är 38 st

Av föreningens medlemslägenheter har under året 4 överlåtits.

Lägenhet nr:	Till:
37	Jan Emteryd och Ulrika Giltze
29	Johan Abrahamsson
11	Jean-Noel Lacoste
26	Filip Sauer och Anna Ingemansson

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:
Beviljas för två år i taget enligt gängse rekommendationer.

Överlåtelse- och pantsättning tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift debiteras köpare.

Styrelsen

Daniel Levin	Ordförande
Gunnel Forsberg	Sekreterare
Maria Bäck	Kassör
Sten Grundin	Ledamot
Johan Pråmell	Ledamot
Mattias Jedenmark	Suppleant
Jan Feinbaum	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden samt underhandskontakter.

Revisorer

Susanne Lagergren	Ordinarie internt
Jan Westlund	Suppleant intern
Jeanette Fransson	Ordinarie externt

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-20.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Ombyggnad av den gamla tvättstugan på gården till barnvagnsförråd
Beslut om att kostnadsfritt tillgängliggöra fiberanslutning för alla lägenheter

Föreningens ekonomi

Nyckeltal, tkr	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/kvm	455	341	455	455	341	455
Elkostnad totalyta	19	24	18	20	18	21
Uppvärmning	161	148	149	167	159	148
Vattenkostnad totalyta	27	19	19	19	11	19

Föreningens totala taxeringsvärde per 31 december 2016 uppgick till 55 447 000 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i föreningen.

Föreningens ekonomi är god. Eftersom lån saknas finns det inga kvittningsmöjligheter för ränteintäkter varför Styrelsen inte ser det meningsfullt att bygga kapital i föreningen.

Eget kapital

	Ingående balans	Resultat behandling	Årets resultat	Utgående balans
Inbetalda insatser	178 774			178 774
Fond för yttre underhåll	325 248	29 874		355 122
Upplåtelseavgifter	1 682 316			1 682 316
Balanserat resultat	-154 864	-187 000		-341 864
Redovisat resultat	<u>-157 126</u>	<u>157 126</u>	<u>201 613</u>	<u>201 613</u>
Totalt	1 874 348	0	201 613	2 075 961

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	201 613
Balanserat resultat före reserving till fond för yttre underhåll	-341 864
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-166 341</u>
Summa fritt eget kapital	-306 592

Styrelsen föreslår följande disposition:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas

17 500

Att i ny räkning överförs

-289 092

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

RESULTATRÄKNING	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<u>Rörelsens Intäkter</u>			
Avgifter m.m	1	1 007 387	747 051
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Drift	3	-656 421	-624 117
Underhåll	4	-100 266	-192 871
Övriga externa kostnader	5	-50 745	-87 825
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	<u>-8 190</u>	<u>-8 190</u>
Summa rörelsens kostnader		-815 622	-913 003
Rörelseresultat		191 765	-165 952
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter	6	9 848	8 826
Räntekostnader		<u>0</u>	<u>0</u>
		9 848	8 826
ÅRETS RESULTAT		201 613	-157 126

BALANSRÄKNING	Not	2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	<u>1 104 757</u>	<u>1 112 947</u>
		1 104 757	1 112 947
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		<u>2 400</u>	<u>2 400</u>
		2 400	2 400
Summa anläggningstillgångar		1 107 157	1 115 347
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		49 544	7 589
Övriga fordringar		41 935	37 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>16 547</u>	<u>21 429</u>
		108 026	66 429
Kassa och bank		1 007 392	840 330
Summa omsättningstillgångar		1 115 418	906 759
SUMMA TILLGÅNGAR		2 222 575	2 022 106

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		178 774	178 774
Fond för yttre underhåll	7	355 122	325 248
Upplåtelseavgifter		<u>1 682 316</u>	<u>1 682 316</u>
		2 216 212	2 186 338
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-341 864	-154 864
Årets resultat		<u>201 613</u>	<u>-157 126</u>
		-140 251	-311 990
Summa eget kapital		2 075 961	1 874 348
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		53 350	63 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	<u>93 264</u>	<u>84 706</u>
Summa kortfristiga skulder		146 614	147 758
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 222 575	2 022 106

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning för mindre företag (K2).

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta och tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde där ej annat angivits i nedanstående noter.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar av byggnad motsvarande 2% av byggnadens anskaffningsvärde har gjorts under året.

Beräkningsgrund för avsättning till fond för yttre underhåll

Till fond för yttre underhåll avsätts årligen belopp motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Not 1 Avgifter mm.

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Årsavgifter bostäder	898 464	673 848
Hysesintäkter	101 523	70 203
Övriga rörelseintäkter	<u>7 400</u>	<u>3 000</u>
Summa nettoomsättning	1 007 387	747 051

Not 2 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 137 517	1 137 517
Ackumulerade anskaffningsvärden	1 137 517	1 137 517
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-24 570	-16 380
- Årets avskrivning	<u>-8 190</u>	<u>-8 190</u>
Ackumulerade avskrivningar	-32 760	-24 570
Redovisat värde vid årets slut	1 104 757	1 112 947
Taxeringsvärde byggnader:	55 447 000	54 208 000

Anskaffningsvärdet för marken uppgår till 728 011 och anskaffningsvärdet för byggnaden till 409 506.

Not 3 Drift

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Elavgifter	37 855	47 124
Bränsle (Värme)	318 614	292 025
Vatten och avlopp	52 543	37 535
Städkostnad	52 625	52 250
Soptömning	63 267	50 836
Kabeltv	27 176	26 572
Tillsyn	0	0
Övriga fastighetskostnader (bl.a. jour)	6 111	3 750
Fastighetsförsäkring	28 398	27 331
Fastighetsavgift	48 184	47 234
Statlig fastighetsskatt	16 470	18 080
Förbrukningsinventarier	<u>5 178</u>	<u>21 380</u>
Summa	656 421	624 117

Not 4 Underhåll

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Reparationer och underhåll	67 194	156 501
Hisskötsel	<u>33 072</u>	<u>36 370</u>
Summa	100 266	192 871

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Arvode styrelsen	3 600	4 500
Konsultarvode	10 000	40 438
Övriga administrativa kostnader	12 395	11 012
Revisionsuppdrag	<u>24 750</u>	<u>31 875</u>
Summa övriga externa kostnader	50 745	87 825

Not 6 Ränteintäkter

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Ränteintäkter	0	0
Skattefri ränta	356	283
Skattefri utdelning	<u>9 492</u>	<u>8 543</u>
Summa ränteintäkter	9 848	8 826

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	325 248	162 624
Reserveringar enligt stadgar	162 624	162 624
lanspråktagande enligt stämmobeslut	<u>-132 750</u>	<u>0</u>
Vid årets slut	355 122	325 248

Not 8 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Värme	45 889	42 353
El	13 383	3 776
Sophämtning	1 271	1 305
Revisor	23 500	22 500
Övrigt	9 221	14 772
Summa	93 264	84 706

Not 9 Ställda säkerheter

**Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar om totalt varav 45 000 kr finns i eget förvar	600 000	600 000

Underskrifter

Stockholm den / 2017

Daniel Levin
Styrelseordförande

Maria Bäck

Mattias Jedenmark

Gunnel Forsberg

Sten Grundin

Min revisionsberättelse har lämnats / 2017

Jeanette Fransson
Auktoriserad revisor

Susanne Lagergren