

# Bostadsrättsföreningen Ångpannan nr 12

Stockholm  
Org.nr 702002-6337

## ÅRSREDOVISNING avseende 2011

### Verksamhetsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011 01 01 - 2011 12 31, föreningens 69:e verksamhetsår. Föreningen äger fastigheten nr 12 i kvarteret Ångpannan i Stockholms kommun.

#### Styrelse:

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Ulf Bringle           | ordförande           |
| Lena Boman-Gustavii   | ledamot, sekreterare |
| Jens Bjurman          | ledamot              |
| Ulf Yngvesson         | ledamot              |
| Britt-Marie Bergström | suppleant            |

#### Firmateckning:

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

#### Revisorer:

Johanna Venables och Mats Johannesson. Suppleant. Roland Berndt

#### Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Martin Boström. Den tekniska förvaltningen har delats mellan Martin Boström och Kjell Eriksson/Bygg-Safe som även ansvarar för den fortlöpande fastighetsskötseln. Hissköselfirma har varit Västermalms Hisservice, och trapphusstädningen har skötts av Arcobaleno Städ.

#### Föreningsfrågor:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2011. Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsfrågor samt 14 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har 37 medlemslägenheter och antalet medlemmar är 53. Under året har lägenheterna nr 2, 10, 17/18, 21, 24 och 30, samt 10% av nr 39 och 10% av nr 40, överlåtits.

Föreningen har 1 hyreslokal, uthyrd hela året.

#### Fastigheten:

Fastigheten byggdes 1929 och rymmer 41 bostäder, 1.657 m<sup>2</sup>, och 1 lokal, 48 m<sup>2</sup>, totalt 1.705 m<sup>2</sup>. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar Sak AB med kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Utöver löpande underhåll har under året avslutats byte av elstigare samt har samtliga köksstammar spolats.

#### Ekonomi och resultatdisposition:

Taxeringsvärde fastigheten är 31.988.000:- varav bostäder 31.400.000:- och lokaler 588.000:-. Föreningen har status som äkta bostadsrättsförening.

Årsavgiften har varit oförändrad sedan många år och ekonomin är stabil. Föreningens lån uppgår till 4.050.000:- med fastigheten som säkerhet. Likviditeten vid årsskiftet är 633.696:-.

**Årets resultat** är en förlust före fondavsättning på 47.619:-. 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 96.000:-. Förslaget innebär:

|                       | 2011    | 2010    |
|-----------------------|---------|---------|
| Fond vid årets början | 371.000 | 275.000 |
| Årets avsättning      | 96.000  | 96.000  |
| Fond vid årets slut   | 467.000 | 371.000 |

Styrelsen föreslår även att årets förlust, som efter föreslagen avsättning uppgår till 143.619:-, balanseras i ny räkning vilket ger ett balanserat överskott om 158.796:-.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till bifogade resultat- och balansräkningar jämte tilläggsupplysningar, notanteckningar och en specifikation av rörelsens kostnader med resultatkommentar.

## RESULTATRÄKNINGAR

|  | 2011 01 01 | 2010 01 01 |
|--|------------|------------|
|  | 2011 12 31 | 2010 12 31 |

### RÖRELSENS INTÄKTER

|                       |              |           |
|-----------------------|--------------|-----------|
| Avgifter              | 983.616      | 983.616   |
| Hyror                 | 69.012       | 68.004    |
| Övriga intäkter       | Not 1 25.354 | 9.900     |
| <i>Summa intäkter</i> | 1.077.982    | 1.061.520 |

### RÖRELSENS KOSTNADER

|                                        |              |            |
|----------------------------------------|--------------|------------|
| Arvoden och löner                      | Not 2 64.202 | 58.968     |
| Sociala avgifter                       | Not 2 18.047 | 16.654     |
| Administrativa kostnader               | 8.616        | 7.627      |
| Fastighetsförsäkring                   | 23.531       | 18.520     |
| Fastighetsskötsel med tekniskt support | 39.579       | 39.000     |
| Värme                                  | 222.590      | 234.788    |
| El                                     | 27.412       | 32.243     |
| Vatten och avlopp                      | 36.294       | 35.797     |
| Sopor, städning, snöröjning            | 46.105       | 41.989     |
| Underhåll, löpande                     | 125.040      | 59.060     |
| Underhåll, långsiktigt                 | 320.496      | 874.656    |
| Utemiljö                               | 2.193        | 2.375      |
| Övriga kostnader                       | 5.849        | 1.519      |
| Fastighetsskatt                        | 54.054       | 53.129     |
| <i>Summa kostnader</i>                 | -994.008     | -1.476.325 |

|                                            |        |          |
|--------------------------------------------|--------|----------|
| Resultat före finansnetto och avsättningar | 83.974 | -414.805 |
|--------------------------------------------|--------|----------|

### FINANSIELLA INTÄKTER och KOSTNADER

|                                   |          |          |
|-----------------------------------|----------|----------|
| Ränteintäkter                     | 7.571    | 1.525    |
| Ränteintäkter, skattekonto        | 535      | 10       |
| Räntekostnader                    | -139.699 | -92.637  |
| <i>Resultat efter finansnetto</i> | -47.619  | -505.907 |

|                                         |                |                 |
|-----------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>ÅRETS RESULTAT före avsättningar</b> | <b>-47.619</b> | <b>-505.907</b> |
|-----------------------------------------|----------------|-----------------|

|                                   |  |         |
|-----------------------------------|--|---------|
| <i>Avsättningar föregående år</i> |  | -96.000 |
|-----------------------------------|--|---------|

## SPECIFIKATION AV RÖRELSENS KOSTNADER 2011

**Arvoden och löner 64.202**, var budgeterat till 61':

45.452 Martin Boström (förvaltning), 11.950 styrelsearvoden, 1.800 revisionsarvoden, 5.000 Jens Bjurman.

**Sociala avgifter 18.047**, var budgeterat till 17'.

**Administrativa kostnader 8.616**, var budgeterat till 8':

4.870 medlemsavgift till SBC, 951 avgifter avseende plusgiro och bankgiro, 900 registreringsavgift ny styrelse, 441 telefonkostnader, 319 kontorsmaterial, 1.022 porton inklusive rek. brev, 113 kreditupplysning.

**Fastighetsförsäkring 23.531**, var budgeterat till 20'.

**Fastighetsskötsel med teknisk support 39.579**, var budgeterat till 40'.

Bygg-Safe/Kjell Eriksson

**Värme 222.590**, var budgeterat till 223'.

89.202 fasta kostnader, 133.388 förbrukning.

**El 27.412**, var budgeterat till 36'.

**Vatten 36.294**, var budgeterat till 36'.

21.755 fasta kostnader, 14.539 förbrukning.

**Sophämtning, städning, snöröjning 46.105**, var budgeterat till 50':

10.725 trapphusstädning, 18.264 sophämtning, 2.469 snöskottning, 11.069 grovsopor och pappersinsamling, 1.384 städmaterial, 2.194 klotterborttagning.

**Löpande underhåll 125.040**, var budgeterat till 50':

88.013 vattenskada kungsbalkong, 9.839 serviceavgifter kabel-TV, 16.140 hissen, 4.468 tvättstugservice, 1.438 elarbete, 2.281 avloppsrensning, 1.300 glasarbete, 469 lampor/lysrör, 1.092 Kjells materialkostnader.

**Långsiktigt underhåll 320.496**, ej separat budgeterat:

252.513 elstigarbyte (avslutat), 32.700 köksstampsolning, 16.750 omdragning stuprör, 10.526 förbättring av trapphusbelysning, 4.500 sits i hiss, 3.507 fällsitsar.

**Utemiljö 2.193**, var budgeterat till 2'.

Redskap.

**Övriga kostnader 5.849**, budgeterat till 20':

880 nycklar, 714 webbadress, 4.255 låneomsättningskostnad 2010.

**Fastighetsskatt 54.054**, var budgeterat till 54':

48.174 bostäder, 5.880 lokaler.

**Låneräntor 139.699**, var budgeterat till 160':

**Resultatkommentar:**

Årets resultat blev en förlust före fondavsättning på 47.619:- i stället för en budgeterad vinst före fondavsättning på 279.000:-.

Av årets kostnader kan ca 325.000:- 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 277.000:-. Likviditeten vid årsskiftet är 633.696:-.

## BALANSRÄKNINGAR

|                                                     |       | 2011 12 31       | 2010 12 31 |
|-----------------------------------------------------|-------|------------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                   |       |                  |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                        |       |                  |            |
| Byggnader och mark                                  |       | 4.400.000        | 4.400.000  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                        |       |                  |            |
| Förutbetalda kostnader                              | Not 3 | 8.878            | 7.015      |
| Kortfristiga fordringar                             | Not 4 | 32.400           | 1.600      |
| Likvida medel                                       | Not 5 | 717.194          | 1.308.301  |
| Skattekonto                                         |       | 15.573           | 12.049     |
| Skattefordran                                       | Not 6 | 4.609            | 5.534      |
| <i>Summa omsättningstillgångar</i>                  |       | 778.654          | 1.334.499  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                             |       | <b>5.178.654</b> | 5.734.499  |
| <b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR och SKULDER</b>       |       |                  |            |
| <b>Eget kapital</b>                                 |       |                  |            |
| Grundavgifter / Medlemsinsatser                     |       | 324.900          | 324.900    |
| Fond yttre underhåll                                |       | 371.000          | 275.000    |
| Balanserat resultat                                 |       | 302.415          | 904.322    |
| Årets resultat                                      |       | -47.619          | -505.907   |
| <i>Summa eget kapital</i>                           |       | 950.696          | 998.315    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                         |       |                  |            |
| Skulder till kreditinstitut                         | Not 7 | 4.050.000        | 4.550.000  |
| Deposition från hyreslokal                          |       | 33.000           | 33.000     |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                         |       |                  |            |
| Upplupna kostnader                                  | Not 8 | 53.938           | 52.070     |
| Förutbetalda avgifter och hyror                     |       | 95.175           | 96.639     |
| Balkongprojekt                                      |       | -5.155           | 3.375      |
| Källskatt                                           |       | 1.000            | 1.100      |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>                   |       | 144.958          | 153.184    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR och SKULDER</b> |       | <b>5.178.654</b> | 5.734.499  |

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. I huvudsak används samma redovisnings- och värderingsprinciper som föregående år. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

### NOTANTECKNINGAR

2011 12 31

**1 ÖVRIGA INTÄKTER**

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Överlåtelseavgifter                  | 6.000  |
| Pantsättningsavgifter                | 2.100  |
| Städningsavgifter                    | 6.000  |
| Skatteåterbetalning av feldebitering | 11.254 |
|                                      | <hr/>  |
|                                      | 25.354 |

**2 ARVODEN, LÖNER och SOCIALA KOSTNADER**

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Styrelsearvoden            | 11.950 |
| Revisionsarvoden           | 1.800  |
| Arvode arbete med webbsida | 5.000  |
| Förvaltningsarvode         | 45.452 |
| Sociala kostnader          | 18.047 |
|                            | <hr/>  |
|                            | 82.249 |

**3 FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| Fastighetsförsäkring           | 8.383 |
| Telefonanslutning värmecentral | 495   |
|                                | <hr/> |
|                                | 8.878 |

**4 KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Städningsavgifter     | 600    |
| Självrisk vattenskada | 31.800 |
|                       | <hr/>  |
|                       | 32.400 |

**5 LIKVIDA MEDEL**

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Nordea PlusGiro | 180.916 |
| Swedbank        | 25.339  |
| Riksgäldskonto  | 510.939 |
|                 | <hr/>   |
|                 | 717.194 |

**6 SKATTEFORDRAN**

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| Debiterad preliminärskatt | 58.663  |
| Fastighetsskatt bostäder  | -48.174 |
| Fastighetsskatt lokaler   | -5.880  |
|                           | <hr/>   |
|                           | 4.609   |

(forts)

## NOTANTECKNINGAR (forts)

2011 12 31

### 7 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                                                     |       |                  |
|-----------------------------------------------------|-------|------------------|
| Swedbank Hypotek 3,653%                             | 3-mån | 500.000          |
| Swedbank Hypotek 3,798%                             | 3-mån | 650.000          |
| Swedbank Hypotek 3,545%                             | 3-mån | 900.000          |
| Swedbank Hypotek 3,533%                             | 3-mån | 2.000.000        |
| <i>Samtliga lån amorteringsfria under löptiden.</i> |       | <u>4.050.000</u> |

### 8 UPPLUPNA KOSTNADER

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| Uppbörd jan, sociala avgifter | 1.144        |
| Fortum värme                  | 27.387       |
| Fortum El                     | 2.194        |
| Stockholm Vatten              | 4.191        |
| Arcobaleno Städ               | 1.950        |
| Hans Andersson Recycling      | 7.021        |
| Utlägg U Bringle              | 1.715        |
| Utlägg M Boström              | 631          |
| Upplupna räntor               | <u>7.705</u> |
|                               | 53.938       |

Stockholm den 2012

Ulf Bringle  
Ordförande

Lena Boman-Gustavii

Jens Bjurman

Ulf Yngvesson

\* \* \* \* \*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2012

Johanna Venables

Roland Berndt

## BUDGET 2012

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 nytillkommen räntekostnad kan påverka budgeten.

### RÖRELSENS INTÄKTER

|                      |              |           |
|----------------------|--------------|-----------|
| Avgifter medlemmar   | 983.000      |           |
| Hysesintäkter, lokal | 71.000       |           |
| Övriga intäkter      | <u>4.000</u> | 1.058.000 |

### RÖRELSENS KOSTNADER

|                                |               |                        |
|--------------------------------|---------------|------------------------|
| Arvoden och löner              | 64.000        |                        |
| Sociala avgifter 31,42%        | 18.000        |                        |
| Administrativa kostnader       | 9.000         |                        |
| Fastighetsförsäkring           | 25.000        |                        |
| Fastighetsskötsel/tekn.support | 41.000        |                        |
| Värme                          | 240.000       |                        |
| El                             | 30.000        |                        |
| Vatten och avlopp              | 40.000        |                        |
| Sopor, städning, snöröjning    | 50.000        |                        |
| Underhåll och förbättringar    | 50.000        | (avser endast löpande) |
| Utemiljö                       | 2.000         |                        |
| Diverse kostnader              | 20.000        |                        |
| Fastighetsskatt                | <u>57.000</u> | <u>-646.000</u>        |

*Resultat före finansnetto och avsättningar* 412.000

### FINANSIELLA INTÄKTER och KOSTNADER

|                |                 |                 |
|----------------|-----------------|-----------------|
| Ränteintäkter  | 2.000           |                 |
| Räntekostnader | <u>-162.000</u> | <u>-160.000</u> |

**RESULTAT FÖRE AVSÄTTNING** 252.000

Avsättning till yttre fond -96.000

**ÅRETS BERÄKNADE VINST** 156.000

Beräknad likviditet vid årets slut (om nya lån ej tas upp): 885.000

Likviditeten kan minskas med belopp avseende långsiktiga åtgärder.  
Likviditeten kan minskas med belopp avseende låneamorteringar.