

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stammen 23

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

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 1985-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-02-02 och nuvarande stadgar registrerades 2005-11-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Thomas Höglund	Ledamot	
Erik Hörnfeldt	Ledamot	Flyttat. Hade 1 år kvar.
Camilla Rosell	Ledamot	
Thomas Stavenberg	Ledamot	
Bo Wernström	Ledamot	
Elisabeth Lindell Norén	Suppleant	
Kjell Nilsson	Suppleant	
Johanna Venables	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kjell Nilsson, Camilla Rosell, Thomas Stavenberg och Bo Wernström.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
Andreas Nordström	Ordinarie Intern	
Sofia Nordström	Suppleant Intern	

Valberedning

Ingrid Höglund	Sammanställande
Anna Knutsson	
Maria Melbing	
Marie Pettersson Linder	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STAMMEN 23	1996	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

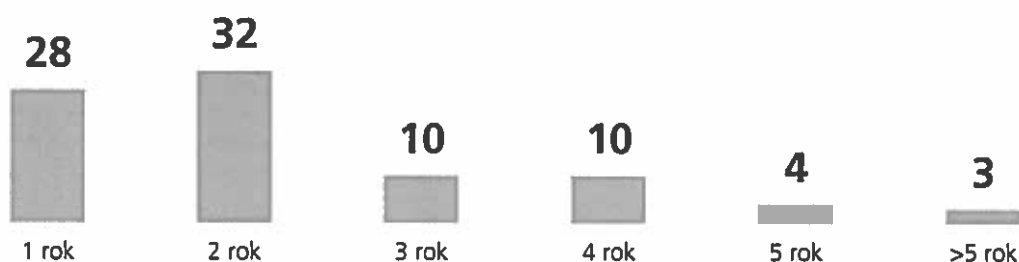
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1953.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 410 m², varav 6 210 m² utgör lägenhetsyta och 200 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 87 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	15 m ²	2017-12-31
Kontor	81 m ²	2017-12-31

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Garage

Kommentar

I fastigheten finns 5 stycken garageplatser som hyrs ut till medlemmar.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2016-09-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av 2 hissmaskiner på Stigbergsgatan	2016	Hissmaskinen på Lilla Erstagatan byttes tidigare.
OVK	2015 - 2016	
Inre renovering	2014 - 2015	
Bättringsmålning av fönster	2012	Total genomgång
Renovering kungsbalkonger	2009 - 2010	
Fönsterrenovering	2006 - 2007	Total genomgång
Rörstambyte	1997	
Elstambyte	1997	
Renovering av balkonger	1997	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Värmsystem	2017 - 2022	Behov utreds vidare
Omläggning av taket	2017-2021	Ej beslutat men behov finns

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Fastighetskötsel	FT Drift AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	S3 Städ & Allservice
Klottersanering	Klotterkonsulten
Entrémattor	Berendsen Textil Service AB
Takskottning	Jonaeson A V Bleck & Plåt AB
El	Göteborgs Energi DinEl AB
Fjärrvärme	Fortum
Hisservice	ManKan
Sotning	Skfm Lars Sundström AB

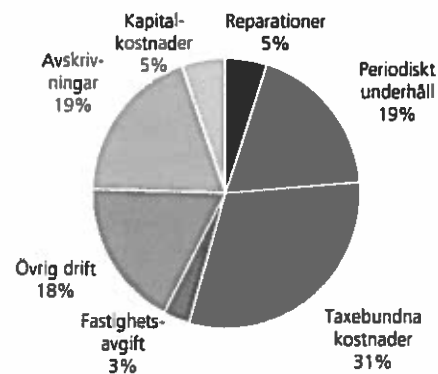
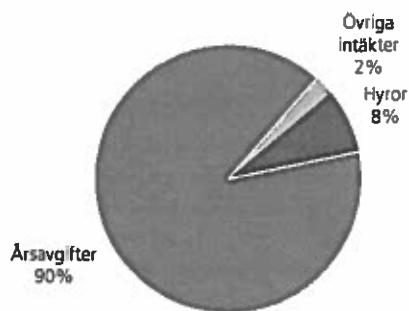
Föreningens ekonomi

En stor kostnad under året har varit bytet av de två hissmaskinerna på Stigbergsgatan 32.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 836 174	2 951 707
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 839 751	3 848 106
Finansiella intäkter	3 096	8 262
Minskning kortfristiga fordringar	203 914	0
	4 046 761	3 856 368
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 156 022	2 837 987
Finansiella kostnader	221 642	340 439
Ökning av materiella anläggningstillgångar	26 738	24 625
Ökning av kortfristiga fordringar	0	194 148
Minskning av långfristiga skulder	0	1 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	78 658	74 701
	3 483 060	4 971 901
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 399 876	1 836 174
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	563 701	-1 115 533

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renoveringen av hissarna på Stigbergsgatan avslutades.

Matsortering av hushållssoporna påbörjades och sopsäckarna byttes mot kärll. I samband med det asfalterades delar av gården.

Föreningens 20-årsjubileum firades med stor fest på gården.

Två vattenskador i lägenheter har åtgärdats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 87 st
Överlåtelse under året: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 133 st
Tillkommande medlemmar: 18 st
Avgående medlemmar: 15 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 136 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	555	555	555	555
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 878	1 877	1 878	1 770
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 852	1 852	2 093	2 254
Elkostnad/m ² totalyta	17	16	13	19
Värmekostnad/m ² totalyta	143	139	116	153
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	17	10	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	35	53	68	77
Soliditet (%)	80	80	78	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-333	-116	-327	-800
Nettoomsättning (tkr)	3 840	3 841	3 835	3 776

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 210 m² bostäder och 200 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	38 592 308	0	0	38 592 308
Upplåtelseavgifter	16 536 267	0	0	16 536 267
Fond för yttre underhåll	2 147 356	460 083	-259 228	1 946 501
S:a bundet eget kapital	57 275 931	460 083	-259 228	57 075 076
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 923 303	-460 083	142 082	-7 605 303
Årets resultat	-333 364	-333 364	117 146	-117 146
S:a ansamlad förlust	-8 256 667	-793 447	259 228	-7 722 448
S:a eget kapital	49 019 264	-333 364	0	49 352 628

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-333 364
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 463 221
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-460 083
summa balanserat resultat	-8 256 668

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	785 107
att i ny räkning överförs	-7 471 561

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 839 621	3 840 766
Övriga rörelseintäkter	Not 3	130	7 340
Summa rörelseintäkter		3 839 751	3 848 106
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 824 267	-2 544 176
Övriga externa kostnader	Not 5	-208 096	-168 797
Personalkostnader	Not 6	-123 185	-123 827
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-798 547	-795 087
Summa rörelsekostnader		-3 954 094	-3 631 887
RÖRELSERESULTAT		-114 343	216 219
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 096	8 262
Räntekostnader och liknande resultatposter		-221 642	-340 439
Summa finansiella poster		-218 546	-332 177
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-332 889	-115 958
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-475	-1 188
		-475	-1 188
ÅRETS RESULTAT		-333 364	-117 146

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	58 592 973	59 379 210
Maskiner och inventarier	Not 9	93 081	78 652
Summa materiella anläggningstillgångar		58 686 054	59 457 862
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 689 554	59 461 362
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 466 285	1 910 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	198 375
Summa kortfristiga fordringar		2 466 285	2 109 336
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 13		
Kortfristiga placeringar		7 620	7 620
		7 620	7 620
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 838	0
Summa kassa och bank		2 838	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 476 744	2 116 956
SUMMA TILLGÅNGAR		61 166 297	61 578 319

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	55 128 575	55 128 575
Fond för yttre underhåll	Not 14 2 147 356	1 946 501
Summa bundet eget kapital	57 275 931	57 075 076
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-7 923 303	-7 605 303
Årets resultat	-333 364	-117 146
Summa fritt eget kapital	-8 256 667	-7 722 448
SUMMA EGET KAPITAL	49 019 264	49 352 628
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 11 500 000	11 500 000
Summa långfristiga skulder	11 500 000	11 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	181 642	191 958
Övriga skulder	0	3 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 465 392	529 974
Summa kortfristiga skulder	647 034	725 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	61 166 297	61 578 319

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	125 år	125 år
Fastighetsförbättring	20 år	20 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Fönster	15 år	15 år
Maskiner	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	3 448 281	3 448 281
Årsavgifter - bortfall	-600	-600
Hyror lokaler	180 283	180 167
Hyror garage	120 684	121 942
Bredbandsintäkter	90 828	90 828
Öresutjämning	145	148
	3 839 621	3 840 766

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	130	7 340
	130	7 340

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	79 378	71 410
	Fastighetsskötsel beställning	23 657	37 221
	Snöröjning/sandning	38 366	17 150
	Städning entreprenad	39 010	66 713
	Städning enligt beställning	4 862	675
	Mattvävt/Hyrmattor	4 472	4 048
	Sotning	0	170 029
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	129 655
	Hissbesiktning	0	6 825
	Gemensamma utrymmen	301	1 000
	Gård	1 832	2 094
	Serviceavtal	21 689	48 440
	Förbrukningsmateriel	3 470	1 787
	Störningsjour och larm	3 045	2 933
		220 082	559 980
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	8 923
	Tvättstuga	7 647	9 986
	Entré/trapphus	2 188	1 467
	Lås	10 085	13 324
	VVS	35 139	6 300
	Värmeanläggning/undercentral	5 613	0
	Ventilation	3 359	1 405
	Elinstallationer	8 062	0
	Hiss	0	48 008
	Tak	21 937	6 088
	Balkonger/altaner	0	2 388
	Skador/klotter/skadegörelse	39 926	2 335
	Vattenskada	72 791	49 674
		206 746	149 898
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	20 000	0
	Gemensamma utrymmen	12 319	0
	Entré/trapphus	0	231 225
	Elinstallationer	68 538	0
	Hiss	670 250	28 003
	Mark/gård/utermiljö	14 000	0
		785 107	259 228
	Taxebundna kostnader		
	El	108 305	100 721
	Värme	917 323	887 938
	Vatten	99 096	108 576
	Sophämtning/renhållning	123 785	121 327
	Grovsopor	36 665	31 786
		1 285 173	1 250 348
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	63 563	67 244
	Kabel-TV	39 626	39 483
	Bredband	90 044	90 044
		193 233	196 771
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	133 926	127 951
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 824 267	2 544 176

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	913	0
	Tele- och datakommunikation	2 556	3 590
	Juridiska Åtgärder	1 563	0
	Revisionsarvode extern revisor	11 875	11 875
	Föreningskostnader	11 829	5 322
	Styrelseomkostnader	6 183	376
	Fritids- och trivselkostnader	50 796	2 898
	Förvaltningsarvode	81 724	78 508
	Förvaltningsarvodena övriga	0	3 688
	Administration	2 247	2 487
	Korttidsinventarier	14 020	8 900
	Konsultarvode	12 500	39 263
	Föreningsavgifter	4 950	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 940	6 940
		208 096	168 797
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	95 663	100 000
	Sociala kostnader	27 522	23 827
		123 185	123 827
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	463 466	463 466
	Förbättringar	322 771	322 771
	Maskiner	12 310	8 850
		798 547	795 087

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	74 397 748	74 397 748
	Utgående anskaffningsvärde	74 397 748	74 397 748
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 018 538	-14 232 301
	Årets avskrivningar enligt plan	-786 237	-786 237
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 804 775	-15 018 538
	Planenligt restvärde vid årets slut	58 592 973	59 379 210
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 061 483	11 061 483
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	56 607 000	60 369 000
	Taxeringsvärde mark	96 754 000	72 612 000
		153 361 000	132 981 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	151 000 000	131 000 000
	Lokaler	2 361 000	1 981 000
		153 361 000	132 981 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	141 440	116 815
	Nyanskaffningar	26 738	24 625
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	168 178	141 440
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-62 788	-53 937
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 309	-8 850
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-75 097	-62 787
	Redovisat restvärde vid årets slut	93 081	78 653
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	68 030	67 547
	Skattefordran	1 218	6 480
	Klientmedel hos SBC	2 397 037	1 834 922
	Placeringskonto hos SBC	0	1 252
	Fordringar	0	760
		2 466 285	1 910 961

Not 11		2016-12-31		2015-12-31	
ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Insats Bostadsrätterna Sverige		3 500	3 500		
		3 500	3 500		
Not 12		2016-12-31		2015-12-31	
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Hiss		0	198 375		
		0	198 375		
Not 13		Bokfört värde		Verkligt värde	
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		2016-12-31		2016-12-31	
	Nominellt värde				Bokfört värde
					2015-12-31
SBC SV BOSTADSRÄTTSC AK AKTIE	2 160	7 620	60 048		7 620
		7 620	60 048		7 620
Not 14		2016-12-31		2015-12-31	
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL					
Vid årets början		1 946 501	1 801 621		
Reservering enligt stadgar		460 083	398 943		
Reservering enligt stämmobeslut		0	0		
lanspråktagande enligt stadgar		0	0		
lanspråktagande enligt stämman		-259 228	-254 063		
Vid årets slut		2 147 356	1 946 501		
Not 15		Belopp		Villkors-ändringsdag	
SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2016-12-31		2015-12-31	
	Räntesats	Belopp	Belopp		
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31		
Handelsbanken	1,150 %	1 900 000	1 900 000		2018-09-01
Handelsbanken	1,650 %	1 500 000	1 500 000		2020-09-01
Handelsbanken	1,050 %	1 700 000	1 700 000		2019-03-30
Handelsbanken	1,050 %	2 400 000	2 400 000		2019-03-30
Handelsbanken	2,830 %	4 000 000	4 000 000		2017-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		11 500 000	11 500 000		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0		
		11 500 000	11 500 000		

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	31 700 000	31 700 000

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Upphandling av takomläggning har påbörjats.

Vid årsskiftet flyttade den ordinarie styrelsemedlemmen, Erik Hörnfeldt från huset.

Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	100 000	100 000
	Sociala avgifter	30 000	30 000
	Ränta	22 028	36 485
	Förutbetalda intäkter	313 363	321 108
	Övriga upplupna kostnader	0	42 381
		465 391	529 974

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 7/3 2017


Thomas Höglund
Ledamot


Suppleant för Erik Hörnfeldt


Camilla Rosell
Ledamot


Thomas Stavenberg
Ledamot


Bo Wernström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2017


Jan-Ove Brandt
Extern revisor


Andreas Nordström
Intern revisor