

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hugin 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2029.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 1929-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1929-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2007-08-02 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Malin Almquist	Ledamot
Helene Hanes	Ledamot
Andreas Kalin	Ledamot
Lena Lindblad	Ledamot
Jan Verendel	Ledamot

Jon Lind	Suppleant
Patrik Norgren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bo Lindén	Ordinarie Intern
Nils Sjöstrand	Ordinarie Intern

Valberedning

Kerstin Kraft
Marie Lindqvist
Niklas Pehrson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2015-12-17. Fortsatt stämma med anledning av årsboksut.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Hugin 23	1926	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus.

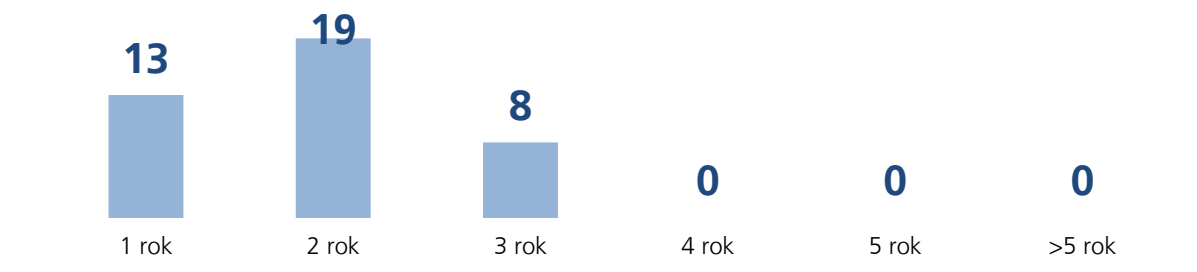
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 730 m², varav 2 540 m² utgör lägenhetsyta och 190 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lokal	35 m ²	2016-05-31
Lokal	35 m ²	2017-02-28
Lokal	120 m ²	2016-12-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av lokal, 120 kvm	2015
Renovering av lokal, 35 kvm	2014
Målning av fönster	2013
Målning av yttertak	2012
Planerat underhåll	År
Upprustning av bakgård	2016
Renovering av hiss	2016
Slipning av golv i trapphus	2016
Byte av stammar under källaren	2017

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	Larix AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

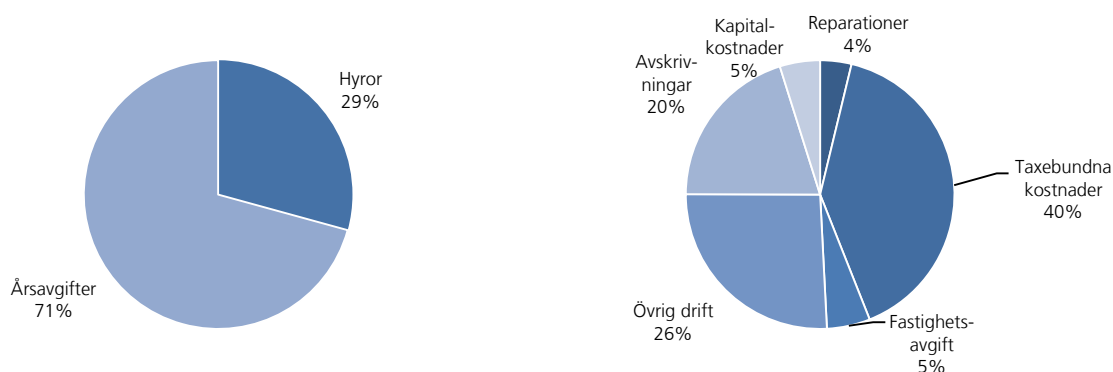
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2016-07-01 med 10 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 035 105	1 056 643
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 550 566	1 635 138
Finansiella intäkter	284	310
Minskning kortfristiga fordringar	16 443	29 097
Ökning av kortfristiga skulder	85 048	0
	1 652 341	1 664 545
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 130 985	1 464 839
Finansiella kostnader	73 860	80 232
Ökning av materiella anläggningstillgångar	543 384	0
Minskning av långfristiga skulder	47 296	53 352
Minskning av kortfristiga skulder	0	87 660
	1 795 525	1 686 083
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	891 921	1 035 105
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-143 184	-21 538

*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 1 243 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Vid den ordinarie årsstämma valdes Malin Almquist till kassör och Jon Lind och Patrik Norgren till suppleanter.

Stämman hade synpunkter på årsredovisningen, vilket resulterade i att den inte kunde godkännas vid den ordinarie stämman. Styrelsen korrigerade årsredovisningen, som senare kunde godkännas vid fortsatt stämma den 17 december.

Under 2015 har styrelsen rustat upp lokal nr:43 som hyrs av Peter Andersson.

Vi har bytt hissoperatör och har numera ett avtal med HissCraft som även kommer utföra renoveringen av höger hiss under 2016.

Händelser efter året

Med kommande renovering av hissar och upprustning av golvet i trapphusen har styrelsen beslutat att höja avgifterna från tredje kvartalet 2016 med 10 %.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58 st
Tillkommande medlemmar: 8 st
Avgående medlemmar: 8 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	429	466	502
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 834	1 852	1 873
Elkostnad/m ² totalyta	15	20	18
Värmekostnad/m ² totalyta	180	142	174
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	16	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	29	45
Soliditet (%)	18	18	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	31	-235	162
Nettoomsättning (tkr)	1 541	1 620	1 627

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 540 m² bostäder och 190 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	40 742
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	679 914
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-96 278
summa balanserat resultat	624 378

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	624 378
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	1 540 868	1 619 753
Övriga rörelseintäkter	Not 2	9 698	15 385
Summa rörelseintäkter		1 550 566	1 635 138
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-979 424	-1 274 666
Övriga externa kostnader	Not 4	-108 649	-135 183
Personalkostnader	Not 5	-42 912	-54 990
Avskrivningar	Not 6	-305 263	-325 385
Summa rörelsekostnader		-1 436 249	-1 790 223
RÖRELSERESULTAT		114 317	-155 086
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		284	310
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 860	-80 232
Summa finansiella poster		-73 576	-79 922
ÅRETS RESULTAT		40 742	-235 007

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	5 083 322	5 001 951
Pågående byggnation	Not 8	171 188	0
Maskiner och inventarier	Not 9	14 888	29 326
Summa materiella anläggningstillgångar		5 269 398	5 031 277
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 269 398	5 031 277
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		3 301	2 195
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	560 985	699 711
Summa kortfristiga fordringar		564 286	701 906
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		364 898	386 905
Summa kassa och bank		364 898	386 905
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		929 184	1 088 811
SUMMA TILLGÅNGAR		6 198 582	6 120 088

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		130 000	130 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	376 010	522 591
Summa bundet eget kapital		506 010	652 591
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		583 636	672 063
Årets resultat		40 742	-235 007
Summa fritt eget kapital		624 378	437 055
SUMMA EGET KAPITAL		1 130 388	1 089 646
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 610 147	4 657 443
Summa långfristiga skulder		4 610 147	4 657 443
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	47 824	47 824
Leverantörsskulder		260 090	110 386
Övriga skulder		22 500	56 962
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	127 633	157 827
Summa kortfristiga skulder		458 047	372 999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 198 582	6 120 088
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	5 470 000	5 470 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). 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.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

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

Avskrivningar	2015	2014
Fastighetsförbättringar	10-50 år	10-50 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Elanläggning	10 år	10 år
Ventilation	10 år	10 år
Stambyte	50 år	50 år
Kodlås	10 år	10 år
Balkong/terrass	10 år	10 år
Tak	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 089 894	1 183 744
	Hyrer lokaler	450 974	435 974
	Öresutjämning	0	35
		1 540 868	1 619 753
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	9 698	15 385
		9 698	15 385

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	38 012	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	6 500
	Städning entreprenad	39 564	43 566
	Städning enligt beställning	3 502	375
	Hissbesiktning	4 943	0
	Gård	578	748
	Serviceavtal	3 997	5 209
	Fordon	1 321	0
		91 917	56 398
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	79 577
	Entré/trapphus	0	1 458
	Lås	0	916
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	550
	Hiss	30 337	14 710
	Fönster	0	1 875
	Skador/klotter/skadegörelse	12 905	0
	Vattenskada	0	23 532
		43 242	122 618
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	82 250
	Lokaler	0	34 900
	Entré/trapphus	0	64 459
	VVS	0	30 875
	Fasad	0	30 375
		0	242 859
	Taxebundna kostnader		
	El	41 703	54 503
	Värme	490 675	387 649
	Vatten	31 846	44 143
	Sophämtning/renhållning	34 636	32 324
	Grovsopor	6 161	0
		605 022	518 620
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	74 884	83 997
	Självrisk	0	44 000
	Kabel-TV	25 100	37 644
	Bredband	59 520	89 830
		159 504	255 471
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	79 740	78 700
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	979 424	1 274 666

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Inkassering avgift/hyra	1 450	2 400
	Hyresförluster	0	2
	Föreningskostnader	177	607
	Fritids- och trivselkostnader	165	0
	Förvaltningsarvode	70 166	73 378
	Förvaltningsarvoden övriga	9 750	0
	Administration	11 692	4 008
	Konsultarvode	10 000	44 288
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 250	10 500
		108 649	135 183

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	34 421	42 972
	Sociala kostnader	8 491	12 018
		42 912	54 990

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Yttertak	6 218	18 654
	Fasader/balkonger	0	46 500
	Stomkomplettering förening	14 477	126 199
	Stamledningar VA	30 966	92 899
	Luftbehandlingssystem	0	3 096
	Förbättringar	234 596	1 689
	Fastighetsel inkl. svagström	4 567	21 910
	Maskiner	14 438	14 438
		305 263	325 385

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 873 407	8 873 407
	Nyanskaffningar	372 196	0
	Utgående anskaffningsvärde	9 245 603	8 873 407
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 871 456	-3 736 413
	Årets avskrivningar enligt plan	-290 825	-135 044
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 162 282	-3 871 457
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 083 322	5 001 951
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 332 000	22 332 000
	Taxeringsvärde mark	30 870 000	30 870 000
		53 202 000	53 202 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	50 200 000	50 200 000
	Lokaler	3 002 000	3 002 000
		53 202 000	53 202 000
Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2015-12-31	2014-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	171 188	0
		171 188	0
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	144 380	144 380
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	144 380	144 380
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-115 054	-100 616
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 438	-14 438
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-129 492	-115 054
	Redovisat restvärde vid årets slut	14 888	29 327

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	25 128	-10 852
	Skattefordran	7 232	2 304
	Klientmedel hos SBC	527 023	648 200
	Inkasso	1 602	0
	Fordringar	0	60 059
		560 985	699 711

Not 11	EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	130 000	0	0	130 000
	Fond för yttre underhåll	376 010	96 278	-242 859	522 591
	S:a bundet eget kapital	506 010	96 278	-242 859	652 591
	Fritt eget kapital				
	Balanserat resultat	583 636	-96 278	7 852	672 063
	Årets resultat	40 742	40 742	235 007	-235 007
	S:a fritt eget kapital	624 378	-55 536	242 859	437 055
	S:a eget kapital	1 130 388	40 742	0	1 089 646

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	522 591	376 313
	Reservering enligt stadgar	96 278	96 278
	Reservering enligt stämmobeslut	0	50 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-242 859	0
	Vid årets slut	376 010	522 591

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	
	Handelsbanken	1,200 %	313 720	317 400
	Handelsbanken	1,370 %	1 174 930	1 187 042
	Handelsbanken	1,370 %	1 415 351	1 426 915
	Handelsbanken	1,200 %	263 250	266 250
	Handelsbanken	1,200 %	1 270 720	1 285 160
	Handelsbanken	1,200 %	220 000	222 500
	Summa skulder till kreditinstitut		4 657 971	4 705 267
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-47 824	-47 824
			4 610 147	4 657 443

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 418 851 kr.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Arvoden	17 754	23 268
	Sociala avgifter	3 254	12 018
	Ränta	3 274	8 842
	Förutbetalda avgifter och hyror	103 351	113 699
		127 633	157 827

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2016

Malin Almquist
Ledamot

Helene Hanes
Ledamot

Andreas Kalin
Ledamot

Lena Lindblad
Ledamot

Jan Verendel
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Bo Lindén
Intern revisor

Nils Sjöstrand
Intern revisor