

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hinden 18

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.

- 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 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 1921-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-06-06 och nuvarande stadgar registrerades 2004-01-09 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Pia Elisabet Forsberg	Ledamot
Camilla Ingegärd Gustafsson	Ledamot
Anders Peter Lindblad	Ledamot
Atousa Rezaei	Ledamot
Birgitta Elena Sahlin	Ledamot

Sophie Agneta Margareta Arnius	Suppleant
Gun Elly Mildred Mabo	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ulf Lilieblad	Ordinarie Intern
Stefan Hanson	Suppleant Intern

Valberedning

Fredrik Berg
Christian Gustafsson
Lars Sahlin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
HINDEN 18	1878	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandförsäkringskontoret.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

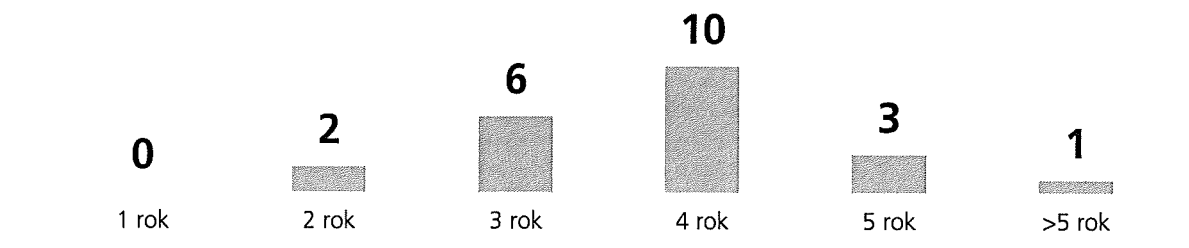
Fastigheten bebyggdes 1878 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 598 m², varav 2 460 m² utgör lägenhetsyta och 138 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
kontor	13 m ²	tills vidare
kontor	88 m ²	2017-12-31

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning av samtliga avloppsstammar	2014	
Fönsterrenovering	2014 - 2015	
Byte av Portar	2013 - 2014	
Byte av hissdörrar	2012 - 2013	
Målning kring hissar	2012 - 2013	
Ny ventilation i uthyrd lokal	2012	
Ny ytterbelysning	2010	
Ny trappbelysning samtliga plan	2010	
Byte inpasseringssystem	2010	
Indragning av fiberoptisk kabel	2010 - 2011	
Upprustning av pannrum	2009	
Målning av källare	2009	
Inbyggnad av elledningar i trapphus	2009 - 2010	
Polering av golv i trapphus	2009 - 2010	
Renovering av hissar	2008	
Skapande av nya källarutrymmen	2008 - 2009	
Reparation/målning av gårdshus	2008 - 2009	
Byte av radiatorventiler	2007	termostatventiler har installerats i samtliga lägenheter
Målning av tak	2007	
Nya balkonger	2003 - 2010	
Renovering av balkonger	2002	
Elstambyte	1985 - 1986	
Rörstambyte	1985 - 1986	
Omläggning av tak	1985 - 1986	
Nyinstallation hiss	1985 - 1986	
Planerat underhåll	År	
Renovering av trapphus	2017	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	modem och kabelTV
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Ahlins Plåt
Hissar	S:t Eriks Hiss AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 174 902	829 268
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 544 281	1 482 082
Finansiella intäkter	319	449
Minskning kortfristiga fordringar	0	95 508
Balkongfond	5 260	5 162
Ökning av kortfristiga skulder	50 923	14 321
	1 600 783	1 597 522

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar
Finansiella kostnader
Ökning av kortfristiga fordringar
Minskning av långfristiga skulder

816 142
92 039
4 375
252 813

769 359
113 155
0
369 374

1 165 369 **1 251 888**

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

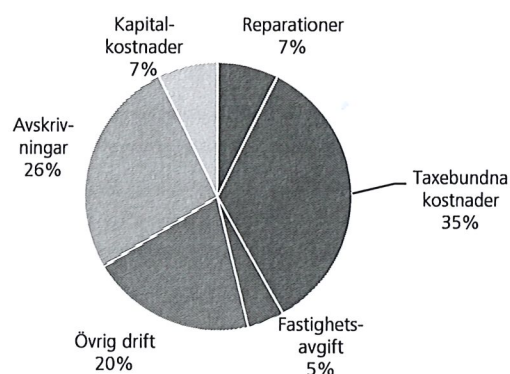
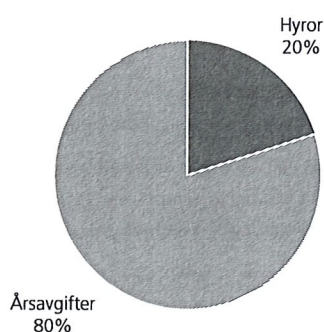
1 610 316 **1 174 902**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

435 414 **345 634**

*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
Under året har inga större underhållsarbeten genomförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37 st
Tillkommande medlemmar: 2 st
Avgående medlemmar: 4 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	497	497	417	415
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 430	1 972	1 881	2 350
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 284	2 387	2 537	1 521
Elkostnad/m ² totalyta	7	7	7	10
Värmekostnad/m ² totalyta	127	123	102	137
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	13	13	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	35	44	52	49
Soliditet (%)	20	16	12	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	311	254	-721	54
Nettoomsättning (tkr)	1 536	1 474	1 263	1 314

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 460 m² bostäder och 138 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	1 308 384	0	0	1 308 384
Fond för yttre underhåll	285 802	150 830	-11 282	146 254
Balkongfond	57 637	5 260	0	52 377
S:a bundet eget kapital	1 651 823	156 090	-11 282	1 507 015
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-458 167	-150 830	265 502	-572 839
Årets resultat	311 423	311 423	-254 220	254 220
S:a ansamlad förlust	-146 745	160 593	11 282	-318 619
S:a eget kapital	1 505 078	316 683	0	1 188 396

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	311 423
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-307 337
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 830
summa balanserat resultat	-146 744

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-146 744
----------------------------------	-----------------

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

B R

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 535 793	1 474 443
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 488	7 639
Summa rörelseintäkter		1 544 281	1 482 082
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-717 254	-669 124
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 888	-100 235
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-324 997	-345 797
Summa rörelsekostnader		-1 141 138	-1 115 156
RÖRELSERESULTAT		403 143	366 926
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		319	449
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 039	-113 155
Summa finansiella poster		-91 720	-112 706
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		311 423	254 220
ÅRETS RESULTAT		311 423	254 220

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	5 921 931	6 246 928
Maskiner och inventarier Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	5 921 931	6 246 928
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	1 300	1 300
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 300	1 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 923 231	6 248 228
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 619 650	1 179 561
Summa kortfristiga fordringar	1 619 650	1 179 561
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	154	454
Summa kassa och bank	154	454
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 619 804	1 180 015
SUMMA TILLGÅNGAR	7 543 035	7 428 243

RB

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 308 384	1 308 384
Fond för yttre underhåll	Not 11	285 802	146 254
Balkongfond		57 637	52 377
Summa bundet eget kapital		1 651 823	1 507 015
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-458 167	-572 839
Årets resultat		311 423	254 220
Summa fritt eget kapital		-146 745	-318 619
SUMMA EGET KAPITAL		1 505 078	1 188 396
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	5 357 335	5 621 400
Summa långfristiga skulder		5 357 335	5 621 400
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	261 252	250 000
Leverantörsskulder		55 608	67 194
Skatteskulder		0	250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	363 762	301 003
Summa kortfristiga skulder		680 622	618 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 543 035	7 428 243

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	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Ventilation	10 år	10 år
Fasad	Fullt avskriven	20 år
Elanläggning	20 år	20 år
Porttelefon	10 år	10 år
Takkupor del i byggnaden	200 år	200 år
Fönster	15 år	15 år
Portar	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 223 721	1 223 721
Hyror lokaler	303 716	246 549
Hyror förråd	2 057	2 055
Avgift andrahandsuthyrning	6 268	2 089
Öresutjämning	31	28
	1 535 793	1 474 443

R 0

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Försäkringsersättning	0	7 639
	Återbäring försäkringsbolag	8 488	0
		8 488	7 639
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	17 077	14 770
	Städning entreprenad	41 375	28 405
	Städning enligt beställning	0	2 913
	Sotning	0	20 146
	Hissbesiktning	2 438	2 375
	Myndighetstillsyn	0	6 825
	Gemensamma utrymmen	1 645	0
	Gård	2 358	3 247
	Serviceavtal	10 000	17 250
	Förbrukningsmateriel	2 594	6 271
	Teleport/hissanläggning	0	2 288
	Brandskydd	0	12 150
		77 487	116 640
	Reparationer		
	Källare	10 000	0
	Entré/trapphus	28 400	7 818
	Lås	4 034	0
	VVS	23 523	0
	Ventilation	2 441	0
	Hiss	21 040	2 656
	Fönster	1 750	0
		91 188	10 474
	Periodiskt underhåll		
	Tak	0	11 282
		0	11 282
	Taxebundna kostnader		
	El	19 237	17 163
	Värme	331 166	318 765
	Vatten	39 005	34 750
	Sophämtning/renhållning	34 909	33 051
		424 317	403 729
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 401	43 148
	Kabel-TV	25 815	25 235
		70 216	68 383
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	54 046	58 616
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	717 254	669 124

RB

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Hyresförluster	1	0
	Föreningskostnader	2 381	7 038
	Styrelseomkostnader	10 696	10 994
	Fritids- och trivselkostnader	2 991	3 759
	Förvaltningsarvode	58 455	56 166
	Administration	2 905	2 937
	Konsultarvode	16 375	14 681
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 660
		98 888	100 235

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	22 314	22 314
	Förbättringar	302 683	323 483
		324 997	345 797

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 460 623	11 460 623
	Utgående anskaffningsvärde	11 460 623	11 460 623
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 213 695	-4 867 898
	Årets avskrivningar enligt plan	-324 997	-345 797
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 538 692	-5 213 695
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 921 931	6 246 928
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	313 000	313 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 627 000	27 627 000
	Taxeringsvärde mark	45 500 000	45 500 000
		73 127 000	73 127 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	70 000 000	70 000 000
	Lokaler	3 127 000	3 127 000
		73 127 000	73 127 000

R B

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 020	11 020
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	11 020	11 020
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 020	-11 020
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-11 020	-11 020
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	5 168	5 113
	Skattefordran	4 320	0
	Klientmedel hos SBC	1 610 162	1 174 448
		1 619 650	1 179 561

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 300	1 300
		1 300	1 300

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	146 254	550 804
	Reservering enligt stadgar	150 830	146 254
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande av fond	-11 282	-550 804
	Vid årets slut	285 802	146 254

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,500 %	997 187	1 000 000	2020-04-15
Nordea	1,600 %	1 375 000	1 375 000	2020-05-20
Nordea	1,650 %	3 246 400	3 496 400	2017-10-18
Summa skulder till kreditinstitut		5 618 587	5 871 400	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-261 252	-250 000	
		5 357 335	5 621 400	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 312 327 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	8 185 000	8 185 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2017 planeras ommålning av trapphusen och omdragning av el bli genomförda.

RB

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	16 315	17 420
	Förutbetalda avgifter och hyror	347 447	283 583
		363 762	301 003

Styrelsens underskrifter

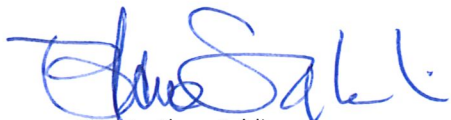
STOCKHOLM den 8 / 4 2017


Pia Elisabet Forsberg
Ledamot


Camilla Ingegärd Gustafsson
Ledamot


Anders Peter Lindblad
Ledamot

Atousa Rezaei
Ledamot


Birgitta Elena Sahlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 4 2017


Ulf Lilieblad
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE för bostadsrättsföreningen Hinden 18

Efter att ha granskat årsredovisningen, räkenskaperna, styrelsens protokoll samt styrelsens förvaltning av Föreningens angelägenheter under räkenskapsåret 2016 tillstyrker jag

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 april 2017



Ulf Lilieblad