

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hinden 18

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 2013 och 2016.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 Forsberg	Ledamot
Camilla Gustafsson	Ledamot
Peter Lindblad	Ledamot
Olof Nordlander	Ledamot
Elena Sahlin	Ledamot

Gun Mabo	Suppleant
Folke Sjöqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ulf Lilieblad
Stefan Hanson

Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Valberedning

Fredrik Berg
Christian Gustafsson
Lars Sahlin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HINDEN 18	1878	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandstodsbolaget.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

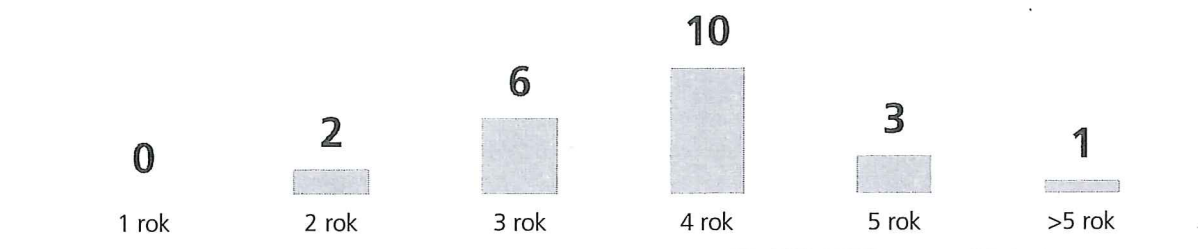
Fastigheten bebyggdes 1878 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

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

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2016.

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	

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

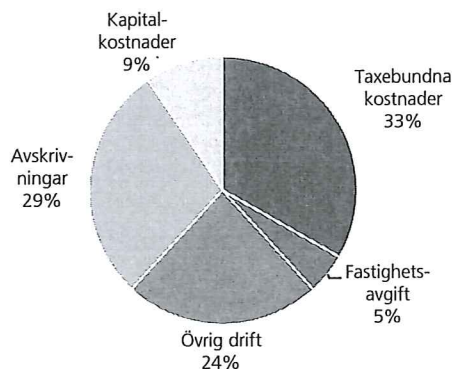
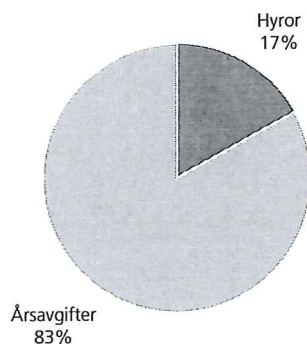
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2015-01-01 med 20 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	829 268	947 881
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 482 082	1 268 453
Finansiella intäkter	449	1 767
Minskning kortfristiga fordringar	95 508	0
Balkongfond	5 162	5 251
Ökning av långfristiga skulder	0	2 500 000
Ökning av kortfristiga skulder	14 321	0
	1 597 522	3 775 471
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	769 359	1 596 025
Finansiella kostnader	113 155	134 552
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	2 028 698
Ökning av kortfristiga fordringar	0	55 633
Minskning av långfristiga skulder	369 374	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	79 176
	1 251 888	3 894 084
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 174 902	829 268
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	345 634	-118 613

*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

Under året slutfördes den omfattande renoveringen av våra fönster. För övrigt har inga andra projekt genomförts.

Händelser efter året

Inga större projekt har beslutats under 2016.

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: 35

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	497	417	415	415
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 972	1 881	2 350	2 130
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 387	2 537	1 521	1 521
Elkostnad/m ² totalyta	7	7	10	8
Värmekostnad/m ² totalyta	123	102	137	125
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	13	13	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	44	52	49	52
Soliditet (%)	16	12	28	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	254	-721	54	47
Nettoomsättning (tkr)	1 474	1 263	1 314	1 314

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 460 m² bostäder och 138 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	254 220
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-426 585
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-146 254
summa balanserat resultat	-318 619

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

11 282

-307 337

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	1 474 443	1 262 893
Övriga rörelseintäkter	Not 2	7 639	5 560
Summa rörelseintäkter		1 482 082	1 268 453
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-669 124	-1 388 654
Övriga externa kostnader	Not 4	-100 235	-203 748
Personalkostnader	Not 5	0	-3 623
Avskrivningar	Not 6	-345 797	-261 121
Summa rörelsekostnader		-1 115 156	-1 857 146
RÖRELSERESULTAT		366 926	-588 693
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		449	1 767
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 155	-134 552
Summa finansiella poster		-112 706	-132 785
ÅRETS RESULTAT		254 220	-721 478

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	6 246 928	6 592 724
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 246 928	6 592 724
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	1 300	1 300
		1 300	1 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 248 228	6 594 024
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 179 561	834 546
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	0	94 889
Summa kortfristiga fordringar		1 179 561	929 435
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		454	454
Summa kassa och bank		454	454
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 180 015	929 889
SUMMA TILLGÅNGAR		7 428 243	7 523 914

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 308 384	1 308 384
Fond för yttre underhåll	Not 13	146 254	550 804
Balkongfond		52 377	47 215
Summa bundet eget kapital		1 507 015	1 906 403
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-572 839	-255 911
Årets resultat		254 220	-721 478
Summa fritt eget kapital		-318 619	-977 389
SUMMA EGET KAPITAL		1 188 396	929 014
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 621 400	5 990 774
Summa långfristiga skulder		5 621 400	5 990 774
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	250 000	250 000
Leverantörsskulder		67 194	42 846
Skatteskulder		250	2 287
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	301 003	308 993
Summa kortfristiga skulder		618 447	604 126
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 428 243	7 523 914
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 14	8 185 000	8 185 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (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	2015	2014
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	20 år	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 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 223 721	1 025 572
	Hyror lokaler	246 549	235 080
	Hyror förråd	2 055	2 230
	Avgift andrahandsuthyrning	2 089	0
	Öresutjämnning	28	11
		1 474 443	1 262 893

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Försäkringsersättning	7 639	0
	Återbäring Allframtid	0	5 560
		7 639	5 560
Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	3 196
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 950
	Snöröjning/sandning	14 770	5 509
	Städning entreprenad	28 405	38 772
	Städning enligt beställning	2 913	5 182
	Sotning	20 146	0
	Hissbesiktning	2 375	4 563
	Myndighetstillsyn	6 825	0
	Gård	3 247	3 193
	Serviceavtal	17 250	65 459
	Förbrukningsmateriel	6 271	4 811
	Teleport/hissanläggning	2 288	0
	Brandskydd	12 150	0
		116 640	135 635
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	14 965
	Gemensamma utrymmen	0	2 176
	Tvättstuga	0	9 747
	Entré/trapphus	7 818	9 000
	Lås	0	178
	VVS	0	18 914
	Ventilation	0	4 474
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 114
	Hiss	2 656	3 214
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 500
		10 474	68 282
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	35 313
	Värmeanläggning	0	13 104
	Tak	11 282	0
	Fönster	0	642 065
		11 282	690 482
	Taxebundna kostnader		
	El	17 163	16 962
	Värme	318 765	264 258
	Vatten	34 750	34 079
	Sophämtning/renhållning	33 051	31 202
		403 729	346 501
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 148	58 641
	Kabel-TV	25 235	31 069
		68 383	89 710
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	58 616	58 044
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	669 124	1 388 654

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Juridiska åtgärder	0	29 563
	Inkassering avgift/hyra	0	1 975
	Föreningskostnader	7 038	1 937
	Styrelseomkostnader	10 994	15 466
	Fritids- och trivselkostnader	3 759	4 595
	Förvaltningsarvode	56 166	54 740
	Administration	2 937	7 301
	Konsultarvode	14 681	78 851
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	9 320
		100 235	203 748

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	2 995
	Sociala kostnader	0	628
		0	3 623

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	22 314	22 314
	Förbättringar	323 483	238 807
		345 797	261 121

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 460 623	9 247 509
	Nyanskaffningar	0	2 213 114
	Utgående anskaffningsvärde	11 460 623	11 460 623
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 867 898	-4 606 777
	Årets avskrivningar enligt plan	-345 797	-261 121
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 213 695	-4 867 898
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 246 928	6 592 724
	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

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	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	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	5 113	5 732
	Klientmedel hos SBC	1 174 448	828 814
		1 179 561	834 546
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 300	1 300
		1 300	1 300
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Penslar & Fönster	0	94 889
		0	94 889

Not 12 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	146 254	146 254	-550 804	550 804
Balkongfond	52 377	5 162	0	47 215
S:a bundet eget kapital	1 507 015	151 416	-550 804	1 906 403
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-572 839	-146 254	-170 674	-255 911
Årets resultat	254 220	254 220	721 478	-721 478
S:a ansamlad förlust	-318 619	107 966	550 804	-977 389
S:a eget kapital	1 188 396	259 382	0	929 014

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

2015-12-31

2014-12-31

Vid årets början	550 804	452 171
Reservering enligt stadgar	146 254	146 254
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande av fond	-550 804	-47 621
Vid årets slut	146 254	550 804

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,600 %	1 375 000	1 375 000	2020-05-20
Nordea	1,500 %	1 000 000	1 119 374	2020-04-15
Nordea	1,650 %	3 496 400	3 746 400	2017-10-18
Summa skulder till kreditinstitut		5 871 400	6 240 774	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-250 000	-250 000	
		5 621 400	5 990 774	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 621 400 kr.

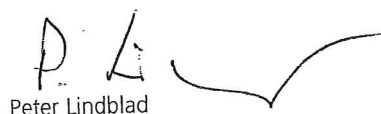
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	17 420	25 344
	Förutbetalda avgifter och hyror	283 583	283 649
		301 003	308 993

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 14 / 3 2016


Pia Forsberg
Ledamot

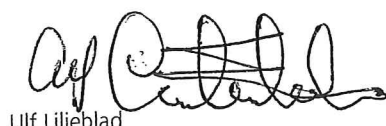

Camilla Gustafsson
Ledamot


Peter Lindblad
Ledamot


Olof Nordlander
Ledamot


Elena Sahlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 4 2016


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 2015 tillstyrker jag

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 april 2016

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ulf Lilieblad', with a stylized, cursive script.

Ulf Lilieblad