

Årsredovisning

Bostadsföreningen Tomtebogatan 23 u.p.a.

Styrelsen för Bostadsföreningen Tomtebogatan 23 u.p.a. får härmed avge i årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016

Förvaltningsberättelse

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

Bostadsföreningen registrerades 1920-09-18. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2016-09-07 hos Bolagsverket.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ugnen 3	1920	Stockholm

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1910 och består av egenägd mark med 2 flerbostadshus i 5 våningar.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 236 kvadratmeter, varav 2 053 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 183 kvadratmeter utgör lokalyta. Tomtytan är 931 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter per 2016-12-31, 32 lägenheter med andelsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt. Föreningen disponerar dessutom en mindre lägenhet som ej är uthyrd för eget bruk. Användandet är primärt förvaring av material och lokalresurs i samband med att föreningen anlitar hantverkare som behöver tillgång till toalett, fikautrymme etc.

Lägenhetsfördelningen för andelsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Annat
8	13	5	5	1	3

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är per balansdagen 32 st.

Styrelsens sammansättning

Vid årsmötet valdes följande styrelse

Björn Andersson, ledamot

Carl-Johan Björklund, ledamot

Ann-Charlotte Stening, ledamot

Tomas Krusmon, suppleant

Hans Wirén, ledamot

Styrelsen konstituerade Björn Andersson till ordförande.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

Per Lundström, Öhman & Partners, revisor

Henrik Malmberg, revisor

Fredrik Wilsson, suppleant

Johan Wallin, suppleant

Valberedning

Till valberedning utsåg årsmötet Bertil Schörling och Joakim Almtorp.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda reparations- och underhållsarbeten

Fastigheten

Den omfattande genomgången av samtliga lägenhetsfönster avslutades under början av året. Alla fönster målades om och skadade träpartier byttes ut. Entreprenör Allt i Fönster. Renoveringsarbetet och dess fakturering komplicerades något av det förhållande att medan ansvaret för fönsterkarmarna enligt stadgarna ligger på föreningen så är det de enskilda medlemmarna som ansvarar för glas och bågar. Föreningen svarar dock också för all utvändig målning. I samband med ommålningen byttes den utvändiga färgen i fönstren mot gatan från vit till tidsenlig grågrön.

Under året har Dakki, det företag som i olika perioder relinat våra avloppsledningar, gjort motsvarande kamerainspelning och analys av stammarna i gårdshuset som gjordes i gathuset 2015. Avsikten är att undersöka standard på rör och relining men också att kartlägga rödragningar och senare ombyggnadsarbeten. Analysen ligger till grund för reparationer och under senare delen av året gjordes också underhållsarbeten av relingen i gathuset.

Torktumslaren i tvättstugan reparerades efter maskinhaveri och toalettaket i en av affärslokalerna lagades efter vattenskada.

Även under 2016 upphörde ett flertal ledlampor i trapphusen att fungera. Dessa kommer att bytas mot annan typ av lampa.

Det har tidigare konstaterats att murstenarna i övre delen skorstenen med imkanaler i gathusflygeln varit lösa och riskerade att falla ner. Dessa stenar fixerades under början av året med tätningssmassa på skorstenens inre kanalväggar.

Den obligatoriska brandkontrollen av rökgångarna skedde under hösten. Även om flera rökgångar tätats på lägenhetsägarnas initiativ och bekostnad så är det fortfarande ett omfattande läckage mellan andra. Ingen eldstad blev dock belagd med eldningsförbud. Vid kontrollen anmärktes på vissa brister i taksäkerheten som kommer att åtgärdas under 2017.

I samband med brandkontrollen rensades samtliga imkanaler i gat- och gårdshus.

Diverse

En uppmärkning av förråden i gathusvindar och gårdshuskällare har skett och skall ligga till grund för en tydlig märkning med andelsnummer

Stadgar

På årsmötet togs ett andra godkännandebeslut gällande en del smärre stadgeändringar som tidigare föreslagits. De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 7 september 2016 medan kungörelsen skedde den 9 september.

W *m*

Avgifter

Avgifterna har hållits oförändrade under året

Andelar/hyreslägenheter/lokaler

Under året har 1 andel i föreningen bytt ägare.

Planerade större underhållsarbeten

Under 2017 kommer underhållsarbete av stamrelingen att genomföras i gårdshuset. Eventuellt kommer också inspektion att ske av avloppsledningarna mellan båda husen och stadens avloppsrör i gatan. Detta kan i så fall komma att kräva en total stängning av avloppen under några dagar.

Golv i entréer samt väggar i gathusentrén har under en tid planerats att iordningsställas och detta kan komma att ske under 2017. Även golvbeläggningen i hissarna behöver bytas.

Brister i taksäkerheten på gathuset kommer efter anmärkningar vid brandkontrollen av rökgångarna att åtgärdas.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Föreningens räntekostnader är fortsatt låga 32 TKR (32TKR) och föreningen har per balansdagen en genomsnittlig ränta på sina lån motsvarande 1,32 % (1,5 %).

Genomförda reparationer och installationer, vilka beskrivs i not X har i sin helhet belastat årets resultat. De har samtidigt ianspråktagit stora delar av föreningen likvida tillgångar. För att täcka förutsebara större underhållskostnader i framför allt det kommande stamunderhållet har styrelsen beslutat låna upp ½ mkr.

Under själva räkenskapsåret har inga justeringar genomförts i avgiftsuttaget med undantag för införandet av bredbandsavgiften. Från och med kvartal 1 år 2016 höjs dock avgiften från nuvarande 140 till 160 procent av andelsvärdet samtidigt som balkongavgiften sätts lika för alla till 2 800 kronor per år. Förändringen av balkongavgiften medför inte någon intäktsförändring för föreningen,

Dispositionsförslag (SEK)

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 709 677
Årets resultat	- 2 485
Summa	- 712 162

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till fond för yttre underhåll	701
I ny räkning balanseras	- 712 863
Summa	-712 162

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2016	2015
RÖRELSENS INTÄKTER			
	Not 1		
Årsavgifter och hyror		954 327	858 860
Övriga rörelseintäkter		0	8 970
		<u>954 327</u>	<u>867 830</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-287 714	-283 963
Taxebundna kostnader	Not 3	-274 909	-227 722
Försäkringskostnader		-34 153	-32 241
Fastighetsskatt		-57 346	-65 316
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	Not 4	-49 313	-57 684
Personalkostnader	Not 5	0	0
Avskrivningar	Not 6	-218 176	-213 459
		<u>-921 611</u>	<u>-880 385</u>
RÖRELSERESULTAT		32 716	-12 555
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader och övriga finansiella utgifter		-35 201	-33 971
		<u>-35 201</u>	<u>-33 971</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 485	-46 526
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	0
ARETS RESULTAT		-2 485	-46 526

Handwritten marks:
M
R

BALANSRÄKNING

2016

2015

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark

Not 7

7 255 047
7 255 047

7 256 473
7 256 473

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Insats SBC

2 800
2 800

2 800
2 800

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

7 257 847

7 259 273

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Fordringar avgifter och hyror

80 302

38 718

Skattefordringar

9 028

0

Övriga fordringar

5 475

22

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

27 447

34 160

122 252

72 900

KASSA OCH BANK

Kassa och bank

1 104 246
1 104 246

669 674
669 674

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 226 498

742 574

SUMMA TILLGÅNGAR

8 484 345

8 001 847

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Wh

n

BALANSRÄKNING

2016

2015

EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		184 450	184 450
Reservfond		70 010	70 010
Upplåtelseavgift		6 105 540	6 105 540
Fond för yttre underhåll	Not 9	9 814	9 113
		<u>6 369 814</u>	<u>6 369 113</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		-709 677	-662 450
Årets resultat		-2 485	-46 526
		<u>-712 162</u>	<u>-708 976</u>
SUMMA EGET KAPITAL		5 657 652	5 660 137
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	2 411 236	1 911 236
		<u>2 411 236</u>	<u>1 911 236</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		122 826	189 926
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Skatteskulder		0	4 548
Upplupna kostnader	Not 11	47 809	63 863
Förutbetalda avgifter och hyror		244 822	172 137
		<u>415 457</u>	<u>430 474</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 484 345	8 001 847
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		5 332 000	5 332 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

lh
m

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Insatser och upplåtelseavgifter redovisas direkt mot eget kapital.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

	2016	2015
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	1%	1%
Tvättstuga	10%	10%
Balkong/terrass	1%	1%
Gårdsombyggnad	5%	5%
Installation fiber	10%	10%
Fönsterrenovering/relining stammar	5%	5%

Not 1

RÖRELSENS INTÄKTER

	2016	2015
Årsavgifter bostadsrätter (inklusive balkongavgift)	738 039	679 220
Hysesintäkter från hyresrätter och lokaler	141 792	141 792
Debitering fiberbroadband	74 496	37 848
Övriga intäkter (återbäring Brandkontoret)	0	8 970
	954 327	867 830

Not 2

Fastighetskostnader och löpande underhåll

	2016	2015
Hisskostnader	15 326	38 419
Reparationer och underhåll (*)	268 257	240 040
Förbrukningsmaterial	0	0
Kabel TV och bredband fiber	4 131	5 504
	287 714	283 963

(*)

Städning och löpande allmänt fastighetsunderhåll	100 004	113 672
Kamerainspektion stammar	63 750	60 000
Rensning imkanaler/frånluft	17 366	0
Lagning skorstenar	45 456	0
Målning trapphus efter fiberdragning	18 119	0
Gårdskostnader	23 562	66 368
	268 257	240 040

Not 3

Taxebundna kostnader

	2016	2015
El	72 920	62 299
Vatten	42 374	37 926
Sophämtning	41 088	38 796
Grovsopor	18 117	15 828
Sotning, brandskydd	29 430	23 384
Bredband fiber, löpande kostnad	70 980	49 489
	274 909	227 722

Not 4

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

2016 2015

wl
m

Revisionsarvode extern revisor	15 625	15 000
Stämman	550	1 250
Administrationskostnader, förbrukningsvaror och styrelseutgifter	33 138	40 983
	<u>49 313</u>	<u>57 233</u>

Not 5

Anställda och personalkostnader

Inga löner eller ersättningar har betalats ut.

Not 6

Avskrivningar

Byggnad	1 170	1 170
Installation fiber	18 104	18 104
Förbättringar	198 902	194 185
	<u>218 176</u>	<u>213 459</u>

Not 7

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	9 260 418	8 358 135
Nyanskaffningar	216 750	902 283
Utgående anskaffningsvärde	<u>9 477 168</u>	<u>9 260 418</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-2 003 945	-1 790 486
Årets avskrivningar enligt plan	-218 176	-213 459
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-2 222 121</u>	<u>-2 003 945</u>

Planenligt restvärde vid årets slut

7 255 047 7 256 473

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

226 182 226 182

Not 7 (forts.)

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	18 993 000	21 400 000
Taxeringsvärde mark	39 884 000	29 754 000
	<u>58 877 000</u>	<u>51 154 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	57 210 000	48 600 000
Lokaler	1 667 000	2 554 000
	<u>58 877 000</u>	<u>51 154 000</u>

Not 8

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Vinstdisposition och upplåtelse av lägenhet	Årets-resultat	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	184 450	0	0	184 450
Reservfond	70 010	0	0	70 010
Upplåtelseavgift	6 105 540	0	0	6 105 540
Fond för yttre underhåll Not 9	9 113	701	0	9 814
Summa bundet eget kapital	<u>6 369 113</u>	<u>701</u>	<u>0</u>	<u>6 369 814</u>
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	-662 450	-47 227	0	-709 677
Årets resultat	-46 526	46 526	-2 485	-2 485
Summa fritt eget kapital	<u>-708 976</u>	<u>-701</u>	<u>-2 485</u>	<u>-712 162</u>
Summa eget kapital	5 660 137	0	-2 485	5 657 652

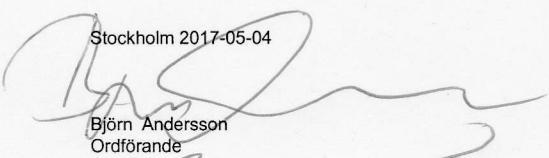
Not 9

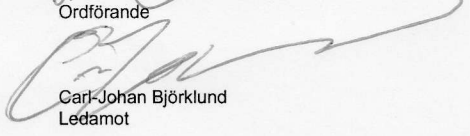
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL


Vid årets början	9 113	8 412
Reservering enligt stadgar	701	701
Vid årets slut	<u>9 814</u>	<u>9 113</u>

Redovisningskostnad 2016	22 500	30 000	0
EI	8 963	6 363	8 138
Grovsopor	1 346	0	1 321
Upplupna styrelseomkostnader	0	5 000	5 000
Upplupna kostnader fastighetsreparationer	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	47 809	63 863	42 678

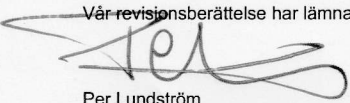
Stockholm 2017-05-04

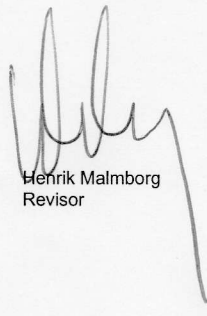

Björn Andersson
Ordförande


Carl-Johan Björklund
Ledamot


Ann-Charlotte Stening
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-08


Per Lundström
Auktoriserad redovisningskonsult


Henrik Malmberg
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsföreningen Tomtebogatan 23 u.p.a

Org.nr 702002-3482

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Tomtebogatan 23 u.p.a för räkenskapsåret 2016.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Denna standard kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsföreningen Tomtebogatan 23 u.p.a:s finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Tomtebogatan 23 u.p.a för räkenskapsåret 2016.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om styrelsen är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om styrelsen på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 maj 2017



Per Lundström
Revisor