

# Årsredovisning

## Bostadsföreningen Hjorten nr 11 upa

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- 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

Bostadsföreningen registrerades 1919-02-01. Nuvarande stadgar registrerades 2003-12-03 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Ulrika Andersson	Ledamot
Martin Johan Ulrik Boglind	Ledamot
Mats Ekberger	Ledamot

Susanne Petterson	Suppleant
-------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Nedim Efendic	Ordinarie Intern
Thomas Randerz	Suppleant Intern

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-03-31.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hjorten 11	1919	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1880 och består av 1 flerbostadshus och 1 småhus.

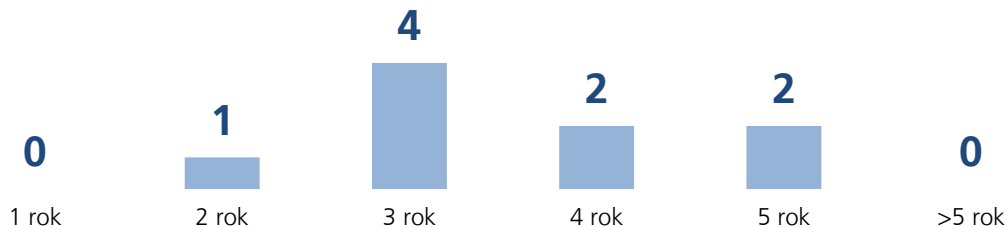
Värdeåret är 1947.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 950 m<sup>2</sup>, varav 950 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

### Kommentar

Källare med tvättstuga och förråd.

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning av trapphus	2014	
Bygge av balkonger	2013	Bygge av 3 balkonger mot gården
Ommålning av tak samt installation av värmeslingor	2011	
Installation fjärrvärme i gårdshuset	2009	
Installation av fjärrvärme	2007 - 2008	Nya rör och element i hela fastigheten
Omläggning av tak	2005	Ommålning av gårdshusets tak
Rörstambyte	2000	Köksstammar
Omputsning av fasad	1999	Gårdsfasaden
Nya balkonger	1999	Lgh 4, mot gården
Ommålning	1998	Trapphus och källare
Renovering av balkonger	1993	Bygge av 3 balkonger mot gården

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

### Avtal

Internetleverantör  
Internet uppkopplingstyp  
Teknisk förvaltning  
Lägenhetsförteckning  
Ekonomisk förvaltning  
Funktionskontroller av undercentral för fjärrvärme.

### Leverantör

ComHem  
Bredband  
Styrelsen  
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB  
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB  
Fastighetsägarna Stockholm AB

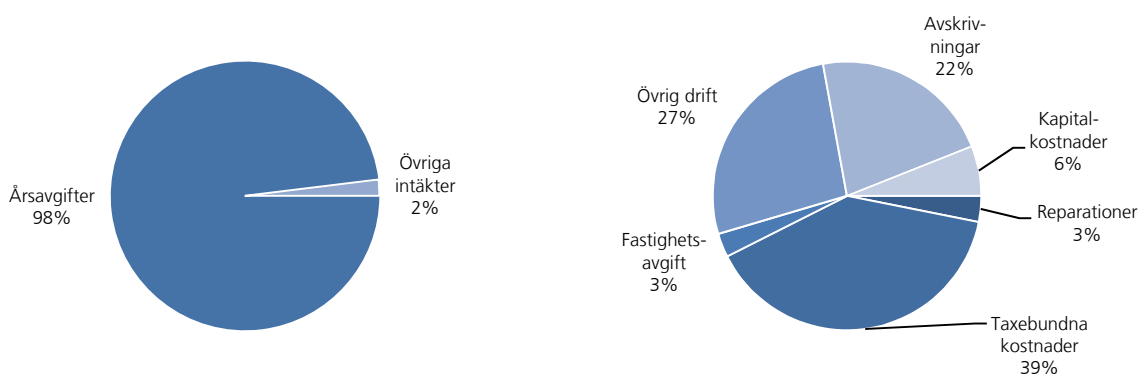
## Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2015	2014
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>139 427</b>	<b>176 908</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	456 886	449 750
Finansiella intäkter	78	203
Minskning kortfristiga fordringar	220	12 230
Ökning av kortfristiga skulder	178	0
	<b>457 362</b>	<b>462 183</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	284 906	432 562
Finansiella kostnader	23 803	45 056
Minskning av kortfristiga skulder	0	22 046
	<b>308 709</b>	<b>499 664</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>288 080</b>	<b>139 427</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>148 653</b>	<b>-37 481</b>

\*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 verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

### Händelser efter året

Föreningen planerar att installera hiss i trapphuset

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 9 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 14 St

Tillkommande medlemmar: 0 St

Avgående medlemmar: 2 St

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 12 St

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	471	471	450	429
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 105	2 105	2 105	2 105
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	12	24	24
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	122	99	128	130
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	13	9	10
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	25	47	63	61
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	62	-114	-13	-76
Nettoomsättning (tkr)	448	448	428	429

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 950 m<sup>2</sup> bostäder.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	61 777
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 016 408
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-954 631</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-954 631</b>
----------------------------------	-----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 1	447 916	447 916
Övriga rörelseintäkter	Not 2	8 970	1 834
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>456 886</b>	<b>449 750</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-245 342	-392 688
Övriga externa kostnader	Not 4	-39 564	-39 874
Avskrivningar	Not 5	-86 478	-86 478
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-371 384</b>	<b>-519 040</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>85 502</b>	<b>-69 290</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		78	203
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 803	-45 056
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-23 725</b>	<b>-44 853</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>61 777</b>	<b>-114 143</b>

---

## Balansräkning

---

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 6	1 638 943	1 724 021
Maskiner och inventarier Not 7	5 600	7 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 644 543</b>	<b>1 731 020</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 644 543</b>	<b>1 731 020</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	289 393	140 960
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>289 393</b>	<b>140 960</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>289 393</b>	<b>140 960</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 933 935</b>	<b>1 871 980</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 9		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		72 800	72 800
Uppskrivningsfond		530 000	530 000
Kapitaltillskott		182 700	182 700
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>785 500</b>	<b>785 500</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 016 408	-902 265
Årets resultat		61 777	-114 143
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-954 631</b>	<b>-1 016 408</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-169 131</b>	<b>-230 908</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	2 000 000	2 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		15 638	13 934
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 11	87 428	88 954
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>103 066</b>	<b>102 888</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 933 935</b>	<b>1 871 980</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 10	2 000 000	2 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## 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	100 År	100 År
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Inventarier	10 År	10 År

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	447 906	447 906
	Öresutjämning	10	10
		<b>447 916</b>	<b>447 916</b>
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Försäkringsersättning	2 520	1 834
	Övriga intäkter	6 450	0
		<b>8 970</b>	<b>1 834</b>



<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	2 325	0
	Städning entreprenad	23 216	16 564
	Myndighetstillsyn	6 825	0
	Gård	0	549
	Serviceavtal	8 344	14 178
	Förbrukningsmateriel	0	2 639
		<b>40 710</b>	<b>33 930</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	2 765	0
	Entré/trapphus	0	412
	Lås	2 667	1 276
	VVS	5 669	19 688
	Fasad	0	3 488
	Mark/gård/utemiljö	0	5 512
	Vattenskada	1 250	0
		<b>12 351</b>	<b>30 376</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	0	153 344
		<b>0</b>	<b>153 344</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	10 868	11 670
	Värme	116 255	93 982
	Vatten	10 610	12 628
	Sophämtning/renhållning	17 968	14 117
		<b>155 701</b>	<b>132 397</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	15 996	20 120
	Kabel-TV	9 397	11 568
		<b>25 393</b>	<b>31 688</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>11 187</b>	<b>10 953</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>245 342</b>	<b>392 688</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Hysesförluster	1	0
	Föreningskostnader	0	690
	Förvaltningsarvode	33 534	32 684
	Administration	3 429	1 300
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	2 600	5 200
		<b>39 564</b>	<b>39 874</b>
<b>Not 5</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Byggnad	4 069	4 069
	Förbättringar	81 009	81 009
	Inventarier	1 400	1 400
		<b>86 478</b>	<b>86 478</b>

<b>Not 6</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	2 320 172	2 320 172
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 320 172</b>	<b>2 320 172</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-596 151	-511 074
	Årets avskrivningar enligt plan	-85 078	-85 078
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-681 229</b>	<b>-596 151</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 638 943</b>	<b>1 724 021</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	293 090	293 090
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	9 000 000	9 000 000
	Taxeringsvärde mark	14 800 000	14 800 000
		<b>23 800 000</b>	<b>23 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	23 800 000	23 800 000
		<b>23 800 000</b>	<b>23 800 000</b>
<b>Not 7</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	14 000	14 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>14 000</b>	<b>14 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 000	-5 600
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 400	-1 400
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-8 400</b>	<b>-7 000</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>5 600</b>	<b>7 000</b>
<b>Not 8</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Skattekonto	114	100
	Skattefordran	1 199	1 433
	Klientmedel hos SBC	288 080	139 427
		<b>289 393</b>	<b>140 960</b>

**Not 9** EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	72 800	0	0	72 800
Uppskrivningsfond	530 000	0	0	530 000
Kapitaltillskott	182 700	0	0	182 700
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>785 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>785 500</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 016 408	0	-114 143	-902 265
Årets resultat	61 777	61 777	114 143	-114 143
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-954 631</b>	<b>61 777</b>	<b>0</b>	<b>-1 016 408</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-169 131</b>	<b>61 777</b>	<b>0</b>	<b>-230 908</b>

**Not 10** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,960 %	2 000 000	2 000 000	Rörlig ränta
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 000 000 kr.

<b>Not 11</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Ränta	853	290
	Förutbetalda avgifter och hyror	86 575	88 664
		<b>87 428</b>	<b>88 954</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den / 2016

Ulrika Andersson  
*Ledamot*

Martin Johan Ulrik Boglind  
*Ledamot*

Mats Ekberger  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Nedim Efendic  
*Intern revisor*