

ÅRSREDOVISNING 2016

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hjorten 19 (org.nr. 716418-0072) får härmed avge årsredovisning (förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter) för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen Hjorten 19 förvärvade 1988 fastigheten Hjorten 19, Sturegatan 44 i Stockholm.

Fastigheten i allmänhet

Fastigheten Hjorten 19 uppfördes i etapper under slutet av 1800-talet. Gathuset med uppgång A och B och södra gårdshusdelen, uppgång D, byggdes 1880-81. Gårdshuset utökades med den östra och norra delen, uppgång C, 1897-98. Samma år byggdes butikslokaler i gathuset, vilket bl.a. medförde att fasaden ändrades.

Under 1975-80 genomfördes en del moderniseringsarbeten, bl.a. byggdes duschutrymmen i samband med stambyte i samtliga lägenheter i gårdshuset och lägenheterna i gathusets uppgång B. Dessutom iordningsställdes en tvättstuga, och gathusets gatufasad renoverades.

Fastigheten består av 31 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och tre hyreslokaler. Av lägenheterna är ca 65 procent tvårumslägenheter. För de tre lokalerna finns hyresavtal löpande på tre år avseende antikvariat och kontor. Lokalytan utgör ca sex procent av fastighetens totalyta.

Varje lägenhet och lokal har eluppvärmning och varmvattenberedare. Kostnaden för sådan elförbrukning ingår inte i årsavgiften respektive hyran. I de flesta lägenheter finns kakelugnar men flera är plomberade och kan inte öppnas. Föreningen har utrustat samtliga lägenheter och lokaler med brandvarnare, brandfilt och brandsläckare.

I fastigheten finns två utrymmen för gemensamt begagnande: tvättstuga och ett mindre samlingsrum. Båda dessa kan bokas av medlemmarna i föreningen.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättsförsäkring (bostadsrättstillägg) för samtliga bostadsrätter.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har den höga ambitionen att fastigheten inte ska vara behäftad med några brister.

Sedan 1989-93 har fastigheten nytt plåttak, källarna är totalrenoverade, lägenheterna i gathusets uppgång A är stambytta, portiken är renoverad med bl.a. nya dörrar och nytt golv, innergården är iordningställd med nya planteringar och soprum.

Under åren 1994-97 tilläggsisolerades och putsades brandmuren på gårdshusets östra sida. Föreningen erhöll bygglov för och genomförde upptagande av sex mindre fönster i brandmuren på respektive medlems bekostnad. Hiss installerades i gathusets uppgång B, och vindarna i såväl gathuset som gårdshuset såldes och inreddes genom föreningen på respektive medlems bekostnad. Fasaden på hela gårdshuset och gathusets sida mot gården putsades.

Under åren 2002-2004 slutfördes målning av trapphusen och upprustning av lokalerna för nuvarande kontorsverksamheter genomfördes. I samtliga lägenheter, lokaler och källare installerades brandvarnare. Lägenheterna på nedre botten mot gården förseddes med isolerande fönsterglas. Snörasskydd sattes upp på gathusets tak mot såväl Sturegatan som gården. Dessutom genomfördes en tätning av gathusets grund mot gården och ventilationen i vissa lägenheter i gårdshusets södra del förbättrades. Föreningen lät även mäta upp ytorna för samtliga bostadslägenheter och lokaler.



Under 2005-2009 avslutades ombyggnadsarbetet i gårdshusets södra del vilket gav föreningen en ny tvättstuga och en ny bostadsrättslägenhet. Entréportarna renoverades och trapphusen bättringsmålades. Inspektion av befintliga kakelugnar och ventilationsbesiktning (OVK-besiktning) genomfördes i samtliga lägenheter, och de brister som påtalades vid OVK-besiktningen åtgärdades, och radonmätning utfördes. Yttertaken tvättades och målades. Den obligatoriska energibesiktningen utfördes av Anticimex.

Under 2010 byttes samtliga 2-luftsfinster från 1963-65 till ursprunglig modell med 4-luftsfinster med mötesbågar och ljud- och energiisolerande glas. Vindslägenheternas kup- och altanfinster målades om på utsidan och en ny ytterruta med ljud- och energiisolerande glas monterades. Trapphusfönstren renoverades och målades på utsidan.

Under 2011 installerades nya brandvarnare i samtliga lägenheter, lokaler och källare.

Under 2012 förseddes entréportarna med nya kodlås och nyckellås samt källardörrarna med nya lås. Bristfälliga delar av avloppsstammarna i källarna byttes ut.

Under 2013 byttes balkongdörrarna till de fyra befintliga balkongerna i gathusets A-uppgång ut till nya med ljud- och energiisolerande glas. Dessutom uppfördes 3 nya balkonger i norra gårdshuset uppgång C och 5 i gathusets uppgång B i föreningens regi och bekostades av respektive medlem. Vidare återtog föreningen del av antikvariatets lokal, 36 kvm, som byggdes om till bostadsrättslägenhet. I antikvariatets lokal byggdes samtidigt ett mindre personalutrymme med toalett, och lokalen rustades upp med ny ventilation och nya el-installationer.

Under 2014 såldes den nybyggda bostadsrättslägenheten med sådan vinst att lånen kunde amorteras med två miljoner. Dessutom kompletterades säkerhetsanordningarna på taket och del av södra gårdshusets källare byggdes om efter vatteninträngning. Tiduret för belysningen av trapphusen och gården reparerades. Karmar och bågar i kupfönstren och i balkongdörrarna i vindsetagen renoverades.

Under 2015 avslutades radonmätningen och den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) utfördes av Stockholms 2:a Sotningsdistrikt. Mitt på gården installerades en pollare med lampa och 2 el-uttag och fyra trädgårdspottar installerades för belysning av träden.

Under 2016 reparerades del av norra gårdshusets fasad. Ny led-belysning installerades i gathusets källare och i tvättstugan. Föreningen sökte och erhöll bygglov för två fönster i gårdshusets norra brandmur och genomförde upptagandet av fönstren, allt på respektive medlems bekostnad.

Fastighetens taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde har varit 59 096 000 kronor.

Fastighetsskötsel/teknisk förvaltning

För den tekniska förvaltningen i samband med reparationer, underhåll och ombyggnad har föreningen biträtts av Medark AB.

Fastighetsskötsel har i möjligaste mån utförts genom frivilligt arbete av föreningsmedlemmar.

Medlemmar

Föreningen godkänner medlemskap enbart till fysisk person som har behov av bostad i fastigheten, dvs. endast till den som själv avser att bosätta sig där.

Tre lägenheter har upplåtits i andra hand under året.

Föreningens policy för upplåtelse i andrahand är att inte bevilja sådan i andra fall än när detta följer av hyresnämndens praxis. Upplåtelse i andrahand till juridisk person godkänns inte. För att ge tillstånd kräver föreningen ett skriftligt godkännande från eventuell innehavare av pant i den aktuella bostadsrätten.

Föreningen tar enligt stadgarna ut överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för upplåtelse i andrahand. Överlåtelseavgiften erläggs av säljaren av bostadsrätten.



Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning: Elisabeth Bergner, ordförande, Per Lagerud, sekreterare, Eva Elmsäter, Erik Gozzi och Jonas Thörne.

Suppleanter har varit Mattias Elfström och Lisbet Rydin.

Styrelsens ansvarsförsäkring är tecknad hos Länsförsäkringar.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter och haft 9 protokollförda sammanträden. Till styrelsen har inget arvode utgått.

Revisorer inom föreningen har varit Birgitta Mörner med David Kuritzén som suppleant. Externrevisor har varit Kerstin Hjertberg.

Ekonomiska förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av SBC.

Föreningen

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 april 2016.

Senaste lydelse av föreningens stadgar registrerades den 18 augusti 2015.

Föreningens ekonomiska plan är registrerad den 30 december 1996.

Inteckningar

Inga nya inteckningar har tagits ut under året.

Framtida utveckling

Styrelsen avser inte att höja årsavgiften för 2017.

Ekonomisk redovisning

Årsavgiften är 440 kr per kvm och år. Rörelsens intäkter har uppgått till 1.239.975 kronor. Rörelsens kostnader har uppgått till 1.178.512 kronor. Fastighetsskatt/Kommunal avgift uppgick till 72.938 kronor. Resultat före finansiella poster uppgick till 61.464 kronor. Föreningens lån i Stadshypotek, uppgick till totalt 6.030.028 kronor. Av lånen löper 2.030.028 kronor med rörlig ränta som per 2016-12-31 var 0,800 procent, och 4.000.000 kronor löper med fast ränta om 1,340 procent till 2021-10-30. Resultat efter finansiella poster uppgick till -64.355 kronor.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande ansamlade förlust:

Årets resultat	-64.355
Balanserat resultat	<u>- 427.231</u>
	- 491.586

Styrelsen föreslår att

Till yttre fonden reserveras	53.638
I ny räkning överföres	<u>- 545.224</u>
	- 491.586

Resultatet av föreningens verksamhet samt ställning vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkning, balansräkning och noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 226 296	1 210 779
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 679	12 123
Summa rörelseintäkter		1 239 975	1 222 903
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-896 123	-612 775
Övriga externa kostnader	Not 5	-132 688	-87 623
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-149 700	-154 012
Summa rörelsekostnader		-1 178 511	-854 410
RÖRELSERESULTAT		61 464	368 493
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		99	249
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 918	-145 358
Summa finansiella poster		-125 819	-145 109
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-64 355	223 384
ÅRETS RESULTAT		-64 355	223 384

Handwritten signatures and initials in blue ink.




Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	21 544 487	21 694 187
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 544 487	21 694 187
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 544 487	21 694 187
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		13 490	13 490
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	668 493	547 864
Summa kortfristiga fordringar		681 983	561 354
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		95 529	95 529
Summa kassa och bank		95 529	95 529
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		777 512	656 883
SUMMA TILLGÅNGAR		22 321 998	22 351 070

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 391 286	15 391 286
Fond för yttre underhåll	Not 10	981 111	927 473
Summa bundet eget kapital		16 372 397	16 318 759
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-427 231	-596 977
Årets resultat		-64 355	223 384
Summa fritt eget kapital		-491 586	-373 593
SUMMA EGET KAPITAL		15 880 811	15 945 166
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 11	-896	-896
Skulder till kreditinstitut	Not 12	5 988 478	6 030 026
Summa långfristiga skulder		5 987 582	6 029 130
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	41 550	41 550
Leverantörsskulder		215 875	103 007
Skatteskulder		3 605	2 917
Övriga skulder		89 294	89 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	103 281	140 005
Summa kortfristiga skulder		453 605	376 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 321 998	22 351 070

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	0 år	0 år
Maskiner	5 år	5 år
Fönster	20 år	20 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	980 319	980 319
Hyror lokaler	227 060	226 978
Överlåtelse/pantsättning	10 133	3 555
Avgift andrahandsuthyrning	8 860	0
Öresutjämning	-76	-73
	1 226 296	1 210 779

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Återbäring försäkringsbolag	7 490	6 741
Övriga intäkter	6 189	5 382
	13 679	12 123

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	7 125	8 340
	Städning/entreprenad	52 500	52 500
	Hissbesiktning	1 673	1 626
	Myndighetstillsyn	2 900	0
	Gård	29 975	26 725
	Serviceavtal	3 464	3 337
	Förbrukningsmateriel	714	662
	Brandskydd	22 562	0
		120 913	93 190
	Reparationer		
	Tvättstuga	10 214	3 946
	Källare	23 076	16 863
	Entré/trapphus	8 445	0
	Lås	0	10 111
	VVS	16 106	5 713
	Ventilation	0	28 125
	Elinstallationer	34 408	23 179
	Hiss	10 115	5 348
	Tak	15 000	813
	Fasad	21 938	9 500
	Mark/gård/utemiljö	13 938	37 957
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 200
		153 240	143 755
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	150 113	0
	Tvättstuga	32 099	0
		182 212	0
	Taxebundna kostnader		
	El	105 437	102 786
	Vatten	41 680	39 434
	Sophämtning/renhållning	41 745	45 105
	Grovsopor	31 977	11 619
		220 839	198 944
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	60 673	59 718
	Kabel-TV	85 309	44 918
		145 982	104 636
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	72 938	72 250
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	896 123	612 775
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Inkassering avgift/hyra	2 550	2 475
	Föreningskostnader	1 259	4 600
	Fritids- och trivselkostnader	19 963	10 350
	Förvaltningsarvode	64 534	61 994
	Administration	3 957	3 404
	Konsultarvode	35 626	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 800
		132 688	87 623

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Förbättringar	149 700	149 700
	Maskiner	0	4 312
		149 700	154 012

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 260 156	23 260 156
	Utgående anskaffningsvärde	23 260 156	23 260 156
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 565 969	-1 416 269
	Årets avskrivningar enligt plan	-149 700	-149 700
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 715 669	-1 565 969
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 544 487	21 694 187
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 283 000	24 176 000
	Taxeringsvärde mark	43 080 000	34 920 000
		68 363 000	59 096 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	65 000 000	55 600 000
	Lokaler	3 363 000	3 496 000
		68 363 000	59 096 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	91 638	91 638
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	91 638	91 638
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-91 638	-87 326
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-4 312
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-91 638	-91 638
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	133	114
	Klientmedel hos SBC	487 837	543 790
	Inkasso	4 148	3 960
	Fordringar	176 375	0
		668 493	547 864

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	927 473	873 835
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	53 638	53 638
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	981 111	927 473

Not 11	CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2016-12-31	2015-12-31
	Beviljad kredit	0,750 %	0	0
	Utnyttjat kreditbelopp	3,900 %	0	0
	Checkräkningskrediten borttagen	0,000 %	0	0

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	
	Handelsbanken	0,800 %	2 030 028	2 071 576	2017-10-24
	Handelsbanken	1,340 %	4 000 000	4 000 000	2021-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		6 030 028	6 071 576	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-41 550	-41 550	
			5 988 478	6 030 026	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 822 274 kr.

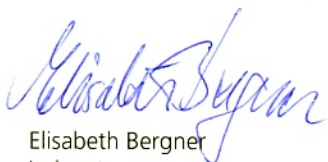
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 475 000	10 475 000

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Städning entreprenad	0	13 125
	Ränta	3 113	3 941
	Förutbetalda avgifter och hyror	100 168	122 939
		103 281	140 005

Styrelsens underskrifter

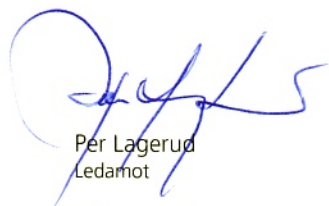
STOCKHOLM den 3 14 2017



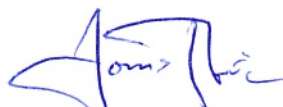
Elisabeth Bergner
Ledamot



Erik Gozzi
Ledamot



Per Lagerud
Ledamot

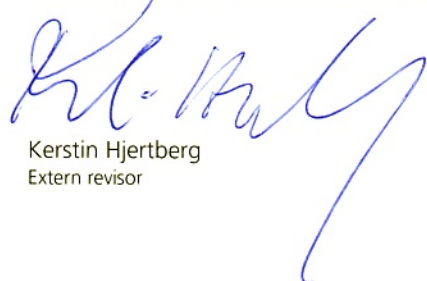


Jonas Thörne
Ledamot

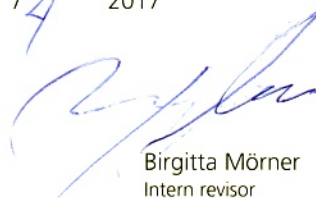


Eva Titelman Elmsäter
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 14 2017



Kerstin Hjertberg
Extern revisor



Birgitta Mörner
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hjorten 19, 716418-0072.

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2016.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Detta innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med Bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.


Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2017-04-18


Kerstin Hjertberg


Birgitta Mörner