



Bostadsföreningen
Smältan nr 1 upa
org.nr 702 002-0314

Årsredovisning 2015

Förvaltningsberättelse

Styrelsen lämnar härmed sin berättelse för föreningens nittiosjätte verksamhetsår. STYRELSEN har efter ordinarie föreningsstämma 26 mars 2015 utgjorts av **Magnus Ragnhäll** (ordförande), **Anneli Rönnbäck** (kassör) och **Kristoffer Sandberg** (sekreterare) samt suppleanterna **Eva Agåker** och **Tore Isacson**. Styrelsearvoden har uppgått till totalt 16.998 kronor.

REVISORER har **Johanna Källrot** (medlemsrevisor) och **Stefan Gustafsson** (Skeppargatans Revision) varit. Revisorsarvode har utgått till extern revisor enligt taxa och med 999 kr för medlemsrevisor.

MEDLEMMARNAS AVGIFT höjdes med 10% för att kompensera för de stora renoveringskostnaderna som föreningen haft under senaste åren samt de förändrade avskrivningsreglerna. Avgiften 2014 höjdes med 5%.

FASTIGHETENS TAXERINGSVÄRDE uppgår till 42.242.000 kronor, varav byggnaden 16.778.000 kr och marken 25.464.000 kr.

FÖRENINGENS LÅN vid utgången av år 2015 uppgick till 4.978.125 kronor. Samtliga lån är för närvarande korttidsbundna lån till en ränta på ca 0,7-0,9 procent. Samtliga lån hos Swedbank/Spintab. Föreningen har även en checkräkningskredit på 1.600.000 kronor.

AKTIVITETER.

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden under året och ett betydande antal mail-dialoger.

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 26:e mars.

Under året har en fixardag genomförts. Den 9:e juni gjordes städning och trädgårdsarbete. Korvgrillning och middag från fiskaffären serverades.

UNDERHÅLL av fastigheten sker såväl i egen regi som efter avtal med olika företag såsom hissar (Hissgruppen), trappstädning (Viking Städservice) samt snö- och is röjning av tak (Nyholms Plåt).

Medlemmarna har utfört fastighetsskötsel, dels via schemalagd ansvarsfördelning och dels på fixardag i juni.

Mängden större arbeten har varit mindre än året innan då det var extremt mycket som gjordes. Detta år har det största arbetet avsett grundlig målning och renovering av fönstren samt fönsterkarmar. Denna renovering beräknas inte behöva genomföras igen förrän

om 30 år. Detta skedde i november och var omfattande men följde helt tidsplanen. Utöver det har staketet monterats ned och renoverats samt återställt.

De gamla soptunnorna har ersatts av moderna kärlskåp med matavfallssortering, d v s en investering i en modern miljöstation.

Innergården grävdes upp i december och den fuktskada fastigheten hade i hörnet mot 65:ans fastighet åtgärdades. Lägenhet 1 som skadats av fukten håller på att renoveras. Stamspolning gjordes i januari.

Fiber har installerats i fastigheten. Till fiberleverantör valdes Ownit. Allt gick enligt plan. I samband med detta har avtalet med Comhem sagt upp (2016-02).

En del av ovanstående avser MEDELLÅNGSIKTIGT UNDERHÅLL.

MEDLEMSMARIKELN omfattar 29 medlemmar för de 29 lägenheterna i föreningen. Nya medlemmar under 2015 finns i lägenhet 7 (Helga Hullmann, sept-15), lägenhet 9 (Kristoffer & Anna Sandberg, maj-15), lägenhet 10 (Josefin Johansson Cavallera & Marcus Halling, maj-15), lägenhet 16 (Lotta Nilsson, juli-15) samt lägenhet 26 (Oskar Högberg, aug-15).

AFFÄRSLOKAL i gatuplan upplåts för fiskaffärsrörelse som drivs av *Fishlovers Stockholm AB*. Ett nytt marknadsmässigt hyresavtal har förhandlades fram som resulterat i en höjning av hyran med 15% fr o m 1 april 2016.

ÖVRIGT

Föreningens fastighet är genom SBC-förmedling fullvärdesförsäkrad hos Lloyd's Underwriters via Nordeuropa Försäkring. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna (f.d. SBC). Mer information om föreningen finns på vår egen hemsida: www.sbc.se/smaltan1.

SLUTORD

Styrelsen kan konstateras att det gångna verksamhetsåret har dominerats av arbetet med att upphandla de större renoveringsarbetena för fönstren och för dräneringen och renoveringen av fuktskadan på fastigheten.

Vi har även detta år gjort stora renoveringar som p g a K2 reglerna belastat resultatet direkt och gett upphov till ett stort underskott. Kassaflödet ser oförändrat bra ut så det redovisade underskottet är en av bokföringsteknisk karaktär och inte något som styrelsen ser med oro på då det är något som drabbar alla föreningar i samma sats som påverkas av K2 reglerna.

Vi vill tacka för det goda samarbetet och den goda grannsämjan under 2015. |

Ekonomisk redovisning

Flerårsöversikt, kr	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 158 000	1 034 000	1 008 000	1 006 500	1 001 000
Resultat efter finansiella poster	-1 136 000	-3 091 000	-60 000	112 000	114 000
Balansomslutning	5 121 000	4 377 000	6 485 700	4 721 700	4 623 000
Lån / Kvadratmeter	3 575	2 828	2 260	2 260	2 260
Årsavgifter / Kvadratmeter	582	540	526	526	526

Förslag till resultatdisposition för 2015

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserad vinst/förlust	-4 551 823
Årets resultat	-1 135 704
Totalt	-5 687 527

disponeras för

Avsättning till yttre underhåll	-126 726
Överföring till balanserad vinst/förlust	-5 560 801

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	Not	2015	2014
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	1 157 098	1 033 681
Summa rörelseintäkter		1 157 098	1 033 681
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-539 939	-615 017
Underhåll	3	-1 551 097	-3 265 839
Avskrivning anl.tillgångar	4	-136 276	-117 809
Summa rörelsens kostnader		-2 227 312	-3 998 665
Rörelseresultat		-1 070 214	-2 964 984
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter	5	0	539
Räntekostnader		-65 490	-126 387
Resultat efter finansiella invest.		-1 135 704	-3 090 832
Årets resultat		-1 135 704	-3 090 832

POSTER INOM LINJEN

STÄLLDA SÄKERHETER	2015	2014
Fastighetsinteckningar	6 080 000	6 080 000

BALANSRÄKNING	Not	2015	2014
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Fastigheten, långsikt åtg	4	4 039 885	4 115 733
Fastigheten, medellångsikt åtg		398 491	208 508
Inventarier		22 917	24 833
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Värdepapper		400	400
Summa anläggningstillgångar		4 461 693	4 349 474
Omsättningstillgångar			
<i>Kassa och bank</i>			
Likvida medel	6	649 916	14 095
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 403	13 690
Summa omsättningstillgångar		659 319	27 785
SUMMA TILLGÅNGAR		5 121 012	4 377 259

BALANSRÄKNING	Not	2015	2014
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		286 790	286 790
Insatser i sb med balkongbyggen		1 033 434	1 033 434
Upplåtelseavgifter		1 748 970	1 748 970
Fond för yttre underhåll	7	580 575	453 849
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 649 769	3 523 043
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst/förlust	8	-4 551 823	-1 334 265
Årets resultat		-1 135 704	-3 090 832
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-5 687 527	-4 425 097
Summa eget kapital		-2 037 758	-902 054
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 978 125	4 978 125
Checkräkningskredit		1 600 000	
Summa långfristiga skulder		6 578 125	4 978 125
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	9	20 182	12 034
Skatteskulder		0	13 944
Övriga skulder		400	0
Upplupna kostnader och Förutbetalda avgifter	10	560 063	275 211
Summa kortfristiga skulder		580 645	301 189
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 121 012	4 377 259

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt allmänna råd, vägledningarna och uttalanden från Bokföringsnämnden.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

1 Intäkter

Not 1 Intäkter	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Avgifter	1 071 494	949 704
Hysesintäkter	76 504	79 557
Överlåtelseavg.	5 500	1 800
Utdeln. Värdepapper	3 600	2 620
Vinden/övrigt	-	-
	<u>1 157 098</u>	<u>1 033 681</u>

2 Driftskostnader

Not 2 Driftskostnader	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Värme	275 764	278 962
El	21 142	19 631
Vatten o. avlopp	47 772	53 830
Städn o. renhållning	48 098	47 366
Fastighetsskatt	43 724	47 471
Försäkringar	27 697	26 272
Styrelse o. förvaltning	41 809	37 525
Omkostnader	<u>33 934</u>	<u>103 960</u>
	<u>539 939</u>	<u>615 017</u>

3 Underhåll

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Not 3 Underhåll	1 551 097	3 265 839
<u>Innefattar:</u>		
Renovering Staket	155 060	
Fönster Renovering	1 056 500	
Dränering och hantering av fuktskada	241 500	

4 Fastighet, inventarier och avskrivningar

Avskrivningar har gjorts med 1,5 % för långsiktiga åtgärder, 6 % för medellångsiktiga åtgärder samt 1/3 för inventarier.

Not 4 Fastighet, inventarier och avskrivninga						
	Fastighet, lång sikt		Fastighet, medellång sikt		Inventarier	
		Ack avskr		Ack avskr		Ack avskr
IB (2014)	5 056 554	- 864 973	338 933	- 110 089	337 744	- 300 911
IB (2015)	5 056 554	- 940 821	338 933	- 130 425	341 494	- 316 661
Åtgärder	-	-	223 744		24 750	-
Avskrivn		- 75 848		- 33 761	-	- 26 667
Utrangering	-	-	-	-	- 14 175	14 175
UB (2015)	5 056 554	- 1 016 670	562 677	- 164 186	352 069	- 329 152
UB, netto	4 039 885		398 491		22 917	

5 Räntor

Not 5 Räntor	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Låneräntor	-65 490	-126 387
Sparräntor	0	539
	-65 490	-125 848

6 Kassa och bank

Not 6 Likvida medel	<u>2015</u>	<u>2014</u>
PlusGiro		
Företagskonto	649 916	14 095
Fasträntekonto		
	649 916	14 095

7 Fond för yttre underhåll

Not 7 Fond för yttre uh	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Tillgång IB	453 849	327 123
Avsättning fr. 2014	126 726	126 726
Tillgång UB	580 575	453 849

Avsättningen till fond för yttre underhåll är 0,3 % av taxeringsvärdet.

8 Balanserad vinst/förlust

Not 8 Balanserad vinst/förlust	<u>2015</u>
IB Balanserad vinst/förlust	-1 334 265
Disposition enligt Års- stämmoprotokoll 2015	-3 217 558
UB Balanserad vinst/förlust	-4 551 823

9 Leverantörsskulder

Not 9 Leverantörsskulder	<u>2015</u>
Fortum	6 375
Vattenfall	2 195
Viking städ	1 688
Moab	1 288
Stockholm vatten	8 636
	<u>20 182</u>

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

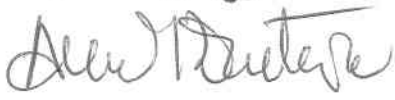
Not 10 Upplupna kostnader och förut betalda intäkter	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Låneräntor	4 693	12 340
Vatten, avlopp, el	38 260	44 013
Förutbet avg	215 649	3 317
Dränering	241 600	200 841
SanSac	40 000	
Rör Assistans	3 744	
Skatt	4 117	
Revisor	12 000	14 700
	<u>560 063</u>	<u>275 211</u>

Underskrifter

Stockholm 2016-04-11



Magnus Ragnhäll, ordförande




Anneli Rönnbäck, kassör



Kristoffer Sandberg, sekreterare

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse 14 april 2016



Stefan Gustafsson
Auktokerad revisor

2016-04-21



Johanna Källrot, medlemsrevisor