

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Råttan 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 1988 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se not 13.
- 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 1983-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-17 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Hans Åke Bengtar	Ordförande
Ulla Kristina Tansen	Sekreterare
Ulf Göran Hägnemark	Kassör
Rebecca Alexandra Cederström	Ledamot
Per Johan Gröndahl	Ledamot
Bert Roland Perström	Ledamot

Inga-Britt Matthiesen	Suppleant
Åsa Maria Sohlman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Sören Hellborn	Ordinarie Intern
Ann Marie Fallenius	Ordinarie Intern
Gösta Ressonner	Suppleant Intern

Teknisk status

Underhållsplanen för perioden 1988 - 2040 visar på behov av löpande underhållsåtgärder av varierande omfattning under kommande år.

Underhållsplanen uppdaterades senast 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av maskineri och hisstrumma m.m.	2015	Hiss Hornsgatan 51
Nya balkonger	2015	Torkel Knutssongatan 14, 2A och 4A
Bättringsmålning av samtliga fönster	2013	
Nytt porttelefonsystem	2011	
Byte av värmeväxlare och expansionskärl	2010	
Renovering av plåttak	2009	
Nya maskiner i tvättstugan	2006	
Nytt styrsystem hiss	2005	Hiss Hornsgatan 51
Nyinstallation hiss	2004	Hiss Torkel Knutssongatan 14
Föreningslokal	2004	Totalrenovering
Ny balkong	2004	Torkel Knutssongatan 14, 5A
Renovering hiss	1994	Hiss Hornsgatan 51
Elstambyte	1988	
Rörstambyte	1988	
Omputsning av fasad	1988	
Nya balkonger	1988	Hornsgatan 51
Nytt gårdsbjälklag	1988	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av en rökgång.	2017	Endast en rökgång behöver renoveras till en kostnad om ca 37 000 kr.
Installation av säkerhetsdörrar.	2018	Föreningsstämman år 2017 ska ta ställning till om installation ska ske.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV, Internet, telefoni	Bredband via kabelnät, ComHem
TV, Internet, telefoni	Bredband via fibernät, Zitius AB
Snöskottning tak	Norin och Hedlund AB

Föreningens ekonomi

Vid förfallodagen 2016-01-04 amorterade föreningen 800 000 kr, varefter återstående låneskuld är 3,2 miljoner kr.

Långsiktigt har styrelsen ambitionen att använda uppkomna ekonomiska överskott till amorteringar. Syftet är att stärka ekonomin och minska föreningens känslighet för höjda räntor. Denna ambition har legat fast sedan 1994 och har resulterat i att föreningens lån reducerats kraftigt. Föreningens årliga räntekostnader har därmed minskat markant. Mot bakgrund av att föreningen under 2018 avser att installera säkerhetsdörrar för samtliga lägenheter avaktar styrelsen med beslut om amortering på föreningens lån tills dess att nämnda investering om ca 1,4 miljoner kr är gjord.

Beräkningar av likviditeten några år framåt visar på god balans i ekonomin.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2016 genomfördes en besiktning av husets samtliga eldstäder och till dem anslutna rökgångar. Syftet var att säkerställa brandsäkerheten och skapa ett underlag för beslut om eventuell reparation av eldstäder och rökgångar, alternativt plombering av de förstnämnda. Besiktningen kostade knappt 80 000 kr.

Sotning av eldstäder och rökgångar samt rensning av ventilation har genomförts som en återkommande underhållsåtgärd. Kostnaden uppgick till ca 32 000 kr.

För att ytterligare förbättra brandskyddet i lägenheterna har styrelsen under året försett alla lägenheter med brandsläckare och brandfilt. Kostnaden uppgick till ca 11 000 kr.

Stampsplöjning av avloppsstammar har också utförts som en återkommande underhållsåtgärd. Kostnaden uppgick till 19 000 kr.

För att i möjligaste mån förebygga vattenskador har en besiktning av samtliga rörinstallationer för vatten och avlopp gjorts under hösten. Kostnaden uppgick till ca 29 000 kr.

Efter återkommande synpunkter på bristfällig köks- och badrumsventilation i B-lägenheterna har en större takfläkt anskaffats. Kostnaden uppgick totalt till ca 62 000 kr varav ca 24 000 kr belastar 2017.

Under 2016 har ett omfattande reparationsarbete genomförts till följd av ett läckage från ett trasigt avloppsrör i badrumsgolvet till lägenhet 1A. Förutom skador i lägenheten drabbades även Handelsbankens lokaler därunder. Kostnaden för reparation uppgick till (100 627 kr + 385 215 kr) ca 486 000 kr. Ersättning från försäkringsbolaget kommer att betalas ut under 2017 men storleken på beloppet är ännu inte fastställt.

Föreningen har under året ordnat sammankomster under trevliga former vid föreningsstämman, en kräftsiva samt när entréerna pryts med julgranar och glöggen avsmakats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 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: 29 st

Tillkommande medlemmar: 3 st

Avgående medlemmar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	366	366	366	366
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 141	2 140	2 150	2 069
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 270	1 588	1 747	1 906
Elkostnad/m ² totalyta	13	14	12	15
Värmekostnad/m ² totalyta	126	122	96	125
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	12	12	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	15	20	31	60
Soliditet (%)	83	81	78	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-18	531	122	140
Nettoomsättning (tkr)	2 403	2 402	2 407	2 351

Ytutgifter enligt taxeringsbesked, 2 519 m² bostäder och 683 m² lokaler.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 402 683	2 402 228
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 123
Summa rörelseintäkter		2 402 683	2 405 351
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 795 541	-1 296 517
Övriga externa kostnader	Not 5	-184 859	-128 165
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-394 473	-387 261
Summa rörelsekostnader		-2 374 873	-1 811 943
RÖRELSERESULTAT		27 810	593 407
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 571	985
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 439	-63 246
Summa finansiella poster		-45 868	-62 261
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-18 058	531 146
ÅRETS RESULTAT		-18 058	531 146

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 665 209	9 665 209
Kapitaltillskott		1 477 379	1 470 210
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 819 148	1 759 991
Summa bundet eget kapital		12 961 736	12 895 410
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 470 722	4 998 733
Årets resultat		-18 058	531 146
Summa fritt eget kapital		5 452 664	5 529 879
SUMMA EGET KAPITAL		18 414 400	18 425 289
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 200 000	4 000 000
Summa långfristiga skulder		3 200 000	4 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		93 082	97 616
Övriga skulder		11 194	11 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	500 561	154 016
Summa kortfristiga skulder		604 837	262 826
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 219 236	22 688 114

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 500	0
	Snöröjning/sandning	29 875	11 125
	Städning enligt beställning	0	8 125
	Sotning	110 722	0
	Hissbesiktning	3 048	6 718
	Gemensamma utrymmen	3 055	8 268
	Gård	2 962	2 361
	Serviceavtal	69 609	76 659
	Förbrukningsmateriel	2 553	3 226
	Brandskydd	11 108	0
		240 432	116 482
Reparationer			
	Gemensamma utrymmen	0	38 064
	Tvättstuga	7 321	11 118
	Entré/trapphus	0	11 465
	Lås	368	2 055
	VVS	22 965	156 346
	Värmeanläggning/undercentral	1 875	1 750
	Ventilation	77 329	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 606	0
	Bredband	0	919
	Hiss	1 929	6 026
	Fasad	0	1 906
	Vattenskada	385 215	11 313
		498 608	240 962
Periodiskt underhåll			
	Byggnad	50 813	0
	VVS	48 333	0
	Stambyte	124 377	0
	Ventilation	39 099	0
	Hiss	0	178 938
	Fönster	12 017	0
		274 639	178 938
Taxebundna kostnader			
	El	41 206	44 166
	Värme	405 031	389 686
	Vatten	41 422	36 906
	Sophämtning/renhållning	72 831	55 596
		560 490	526 354
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	34 620	33 102
	Kabel-TV	28 849	29 629
	Bredband	1 428	18 676
		64 897	81 407
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	156 474	152 374
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 795 541	1 296 517

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 229	28 229
	Utgående anskaffningsvärde	28 229	28 229
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-28 229	-28 229
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-28 229	-28 229
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	54 914	54 012
	Skattefordran	75 351	79 451
	Klientmedel hos SBC	860 554	948 444
		990 819	1 081 907

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 200	2 200
		2 200	2 200

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 759 991	1 641 918
	Reservering enligt stadgar	238 095	207 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	380 000
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-178 938	-468 927
	Vid årets slut	1 819 148	1 759 991

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	
	Handelsbanken	1,540 %	1 000 000	1 000 000	2018-06-30
	Handelsbanken	1,450 %	2 200 000	3 000 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		3 200 000	4 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			3 200 000	4 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	11 471	13 707
	Förutbetalda avgifter & hyror	457 014	140 309
	VVS/Ventilation	32 076	0
		500 561	154 016

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 7 14 2017



Hans Åke Bengtsson
Ordförande


Ulla Kristina Tansen
Sekreterare



Ulf Göran Hägnemark
Kassör



Rebecca Alexandra Cederström
Ledamot


Per Johan Gröndahl
Ledamot


Bert Roland Perström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1, 5 2017


Ann Marie Fallenius
Intern revisor


Sören Hellborn
Intern revisor

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-157 335	-156 474	-152 838
	-157 335	-156 474	-152 838
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-24 000	-23 117	-2 500
Föreningskostnader	-20 000	-24 305	-20 000
Styrelseomkostnader	-20 000	-16 842	-20 000
Fritids- och trivselkostnader	-8 000	-8 396	-5 000
Förvaltningsarvode	-55 000	-54 004	-53 000
Administration	-5 000	-2 633	-7 000
Korttidsinventarier	0	0	-5 000
Konsultarvode	-40 000	-45 854	-15 000
Tidningar facklitteratur	0	-318	0
Föreningsavgifter	-5 000	-4 950	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 440	-4 440	-4 440
	-181 440	-184 859	-136 940
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-349 748	-349 748	-349 748
Förbättringar	-46 167	-44 725	-37 513
	-395 915	-394 473	-387 261
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 012 190	-2 374 873	-2 006 039
RÖRELSERESULTAT	390 489	27 810	395 589
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	9	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	660	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	902	0
Låneräntor	-53 000	-47 439	-66 400
	-53 000	-45 868	-66 400
RESULTAT	337 489	-18 058	329 189

för leverans. I samband med att utformningen av säkerhetsdörren till lägenhet 3C specificerades och kostnadsberäknades begärde styrelsen, från det valda företaget, in ytterligare en mer specificerad offert om säkerhetsdörrar till resterande lägenheter. Därmed gavs en uppfattning om totalbeloppets storlek.

Mot bakgrund av detta belopp gjordes en genomgång av föreningens ekonomi huruvida en sådan investering är möjlig. Förutsättningarna var a/ att några nya lån inte ska tas upp och b/ att avgiften inte ska höjas, med anledning av detta. Resultatet av genomgången visar att det finns utrymme för en investering i säkerhetsdörrar för samtliga lägenheter tidigast i januari 2018.

En viktig fråga i detta sammanhang är givetvis eventuella säkerhetsdörrars konstruktion och utseende. Grundprincipen för styrelsen har varit att dörrarna ska ges samma utseende som de har idag. Pardörrar ersätts med pardörrar och enkeldörrar med enkeldörrar. Samtliga säkerhetsdörrar ska ges speglar med samma utseende som idag utvändigt och säkerhetsdörrarna ska även ges speglar invändigt. Brevinkast ska finnas i dörrarna som idag och dörrkikare ska installeras. En installation av säkerhetsdörrar och borttagning av nuvarande säkerhetsgrindar innebär att snickerierna kring dörrarna kommer att påverkas, därtill levereras säkerhetsdörrarna endast grundmålade. Därför kommer vissa lagningar att behöva göras och samtliga snickerier i trapphusen att målas om.

Om föreningsstämman beslutar att föreningen ska anskaffa säkerhetsdörrar bör samma företag anlitas som för leveransen till lägenhet 3C för att utseendet på samtliga säkerhetsdörrar ska vara detsamma.

3. Förslag

Styrelsen rekommenderar föreningsstämman att i enlighet med enhälligt styrelsebeslut 2017-04-03, protokoll nr 3) fatta följande beslut:

1/ att föreningen ska beställa säkerhetsdörrar till alla lägenheter i huset

2/ att styrelsen ges i uppdrag att beställa säkerhetsdörrar, under slutet av år 2017 eller början av år 2018, enligt den offert som hämtats in och avgöra vilka optioner på tillägg inom ramen för offerten som ska göras. Styrelsen kan göra de justeringar i offerten som anses nödvändiga. Styrelsen avgör när föreningens ekonomi så tillåter.

Stockholm den 3 april 2017

Bostadsrättsföreningen Råttan 9

/Styrelsen

stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 34 § skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman. Detta gäller även extra föreningsstämma som har att ta ställning till fråga om stadgeändring.

Årsredovisning och revisionsrapport, samt förekommande förslag till stadgeändring, ska skickas till medlemmarna i samband med kallelsen.

3. Biträde

Nuvarande lydelse:

BITRÄDE

40 §

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Föreslagen ny lydelse:

BITRÄDE OCH NÄRVARORÄTT

40 §

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

För att en person som inte får vara biträde ska ha rätt att närvara på föreningsstämma, krävs styrelsebeslut eller enhälligt stämmobeslut.

4. Förslag

Styrelsen rekommenderar föreningsstämman att i enlighet med styrelsebeslut 2017-04-03 (protokoll nr 3) fatta följande beslut:

- att anta de ovan föreslagna nya lydelserna av 37 § och komplettering i rubrik och 40 §.

Stockholm den 3 april 2017

Bostadsrättsföreningen Råttan 9

/Styrelsen