

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tryckpressen 4

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 2014 och 2034.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2002-04-03 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Emma Kristina Finnkvist	Ledamot
Claes Staffan Norell	Ledamot
Erik Axel Norén	Ledamot
Jonas Martin Sjölin	Ledamot
Clas August Wilhelm Älgenäs	Ledamot

Katja Elina Andersson Teleman	Suppleant
Ian George French	Suppleant
Erik Anders Alexis Hardenborg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Ralf Toresson Revision AB
---------------	------------------	---------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Tryckpressen 4	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.

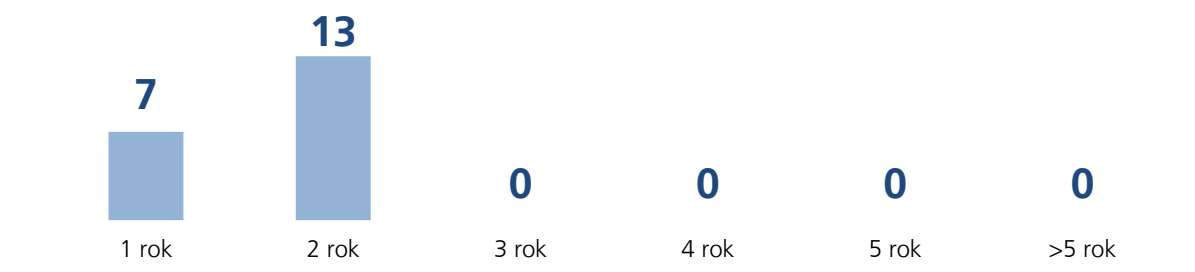
Värdeåret är 1989.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 787 m², varav 787 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Förrådsutrymme

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning trapphus	2014	
Installation av bergvärme	2011	Oljepannan byttes ut mot en bergvärmepanna.
Nya balkonger	2008	Nya balkonger gjordes samtidigt som fasadrenoveringen.
Omputsning av fasad	2008	Fasaden putsades om helt och målades.
Omläggning av tak	2002	
Rörstambyte	1989	
El stambyte	1989	
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK-besiktning	2016	
Åtgärda skorsten	2017	Rost på skorstenen

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

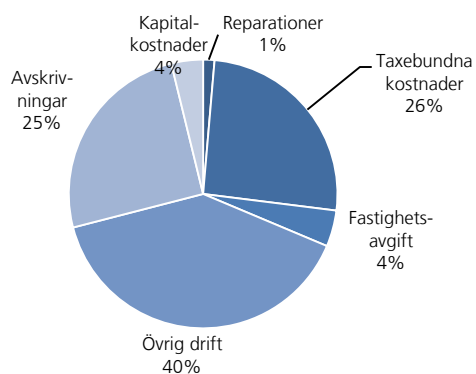
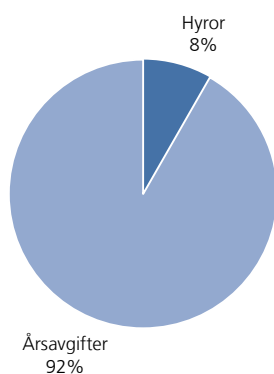
Avtal	Leverantör
Teknisk fastighetsskötsel	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Internetlev	IP-Only

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	544 472	538 090
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	682 039	682 040
Finansiella intäkter	123	168
Minskning kortfristiga fordringar	6 523	0
	688 685	682 208
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	409 884	379 066
Finansiella kostnader	22 133	140 817
Ökning av kortfristiga fordringar	0	5 653
Minskning av långfristiga skulder	74 250	81 750
Minskning av kortfristiga skulder	5 862	68 540
	512 129	675 826
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	721 028	544 472
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	176 556	6 382

*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 1 268 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 räkenskapsåret

Takreparation påbörjat.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24 st

Tillkommande medlemmar: 6 st

Avgående medlemmar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	840	840	763	763
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 344	1 344	1 344	1 344
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 815	5 915	6 024	6 156
Elkostnad/m ² totalyta	138	116	74	25
Värmekostnad/m ² totalyta	0	0	35	161
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	27	26	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	179	163	212
Soliditet (%)	66	65	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	105	17	-262	-164
Nettoomsättning (tkr)	682	682	625	625

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 787 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	8 117 123	0	0	8 117 123
Upplåtelseavgifter	1 390 395	0	0	1 390 395
Fond för yttre underhåll	427 656	137 181	0	290 475
S:a bundet eget kapital	9 935 174	137 181	0	9 797 993
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 466 228	-137 181	16 686	-1 345 733
Årets resultat	104 506	104 506	-16 686	16 686
S:a ansamlad förlust	-1 361 722	-32 675	0	-1 329 047
S:a eget kapital	8 573 452	104 506	0	8 468 946

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	104 506
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 329 046
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-137 181
summa balanserat resultat	-1 361 721

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 361 721
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	682 039	682 040
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	0
Summa rörelseintäkter		682 039	682 040
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-262 683	-227 289
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 533	-129 573
Personalkostnader	Not 6	-6 668	-22 204
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-145 639	-145 639
Summa rörelsekostnader		-555 522	-524 705
RÖRELSERESULTAT		126 516	157 335
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		123	168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 133	-140 817
Summa finansiella poster		-22 010	-140 649
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		104 506	16 686
ÅRETS RESULTAT		104 506	16 686

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	12 241 884	12 387 522
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 241 884	12 387 522
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 242 884	12 388 522
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	6 097
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	730 385	547 375
Summa kortfristiga fordringar		730 385	553 472
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 12		
Kortfristiga placeringar		9 165	9 165
		9 165	9 165
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	6 880
Summa kassa och bank		0	6 880
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		739 550	569 517
SUMMA TILLGÅNGAR		12 982 433	12 958 039

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 507 518	9 507 518
Fond för yttre underhåll	Not 13	427 656	290 475
Summa bundet eget kapital		9 935 174	9 797 993
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 466 228	-1 345 733
Årets resultat		104 506	16 686
Summa fritt eget kapital		-1 361 722	-1 329 047
SUMMA EGET KAPITAL		8 573 452	8 468 946
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 233 975	4 308 225
Summa långfristiga skulder		4 233 975	4 308 225
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	98 100	98 100
Leverantörsskulder		20 968	25 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	55 938	57 062
Summa kortfristiga skulder		175 006	180 868
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 982 433	12 958 039

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	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Tak	40 år	40 år
Värmeanläggning	40 år	40 år
Maskiner	25 år	25 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	625 557	625 557
Hyror bostäder	56 445	56 445
Öresutjämning	37	38
	682 039	682 040

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	0	0
	0	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	18 545	13 221
	Städning entreprenad	17 809	20 399
	Myndighetstillsyn	19 725	0
	Gård	3 996	238
	Förbrukningsmateriel	507	570
	Fordon	246	931
		60 828	35 359
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 000	7 710
	Tvättstuga	0	3 681
	Värmeanläggning/undercentral	2 962	1 695
	Fönster	0	6 955
		7 962	20 041
	Taxebundna kostnader		
	El	108 824	90 901
	Vatten	24 143	21 499
	Sophämtning/renhållning	14 744	14 139
		147 711	126 539
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	15 587	15 305
	Kabel-TV	5 235	5 184
		20 822	20 489
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 360	24 860
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	262 683	227 289
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Inkassering avgift/hyra	2 125	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	14 875	14 875
	Föreningskostnader	65	0
	Fritids- och trivselkostnader	633	237
	Förvaltningsarvode	102 406	98 394
	Förvaltningsarvoden övriga	3 688	0
	Administration	7 581	2 664
	Korttidsinventarier	0	2 544
	Föreningsavgifter	4 950	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 210	4 210
		140 533	129 573
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	5 074	17 126
	Sociala kostnader	1 594	5 078
		6 668	22 204

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	76 396	76 396
	Förbättringar	69 242	69 242
		145 639	145 639
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 494 885	13 494 885
	Utgående anskaffningsvärde	13 494 885	13 494 885
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 107 363	-961 724
	Årets avskrivningar enligt plan	-145 639	-145 639
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 253 001	-1 107 363
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 241 884	12 387 522
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 487 662	2 487 662
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 000 000	6 600 000
	Taxeringsvärde mark	3 910 000	3 724 000
		10 910 000	10 324 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	10 910 000	10 324 000
		10 910 000	10 324 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	104 073	104 073
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	104 073	104 073
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-104 073	-104 073
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-104 073	-104 073
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	1 640	1 566
	Skattefordran	7 717	8 217
	Klientmedel hos SBC	721 028	537 592
		730 385	547 375

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2016-12-31	2015-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		1 000	1 000	
			1 000	1 000	
Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
		Nominellt värde	Bokfört värde 2016-12-31	Verkligt värde 2016-12-31	Bokfört värde 2015-12-31
	Nordea Likviditetsinvest	11 848	9 165	0	9 165
			9 165	0	9 165
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2016-12-31	2015-12-31	
	Vid årets början		290 475	365 224	
	Reservering enligt stadgar		137 181	137 181	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-211 930	
	Vid årets slut		427 656	290 475	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	3,200 %	0	1 463 325	
	Nordea	1,400 %	0	1 463 325	
	Nordea	2,000 %	0	1 479 675	
	Nordea	0,545 %	2 877 600	0	2019-02-12
	Nordea	1,001 %	1 454 475	0	2018-01-17
	Summa skulder till kreditinstitut		4 332 075	4 406 325	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-98 100	-98 100	
			4 233 975	4 308 225	
Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER		2016-12-31	2015-12-31	
	Fastighetsinteckningar		7 893 000	7 893 000	
Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT				
	En OVK kommer genomföras.				

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	4 192	5 744
	Hyra	51 746	51 318
		55 938	57 062

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den / 2017

Emma Kristina Finnkvist
Ledamot

Claes Staffan Norell
Ledamot

Erik Axel Norén
Ledamot

Jonas Martin Sjölin
Ledamot

Clas August Wilhelm Älgenäs
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Carina Toresson
Extern revisor