

Revisorer

Mats Johansson
Roger Pedersen

Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Valberedning

Lise-Lotte Burge
André Heller

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-03-04.
Extra föreningsstämma hölls 2015-04-08 med anledning av att den nyvalda styrelsen inte kunnat utse ordförande och sekreterare.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KYRKBERGET 11	1988	Strängnäs

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via oljeeldad centralvärmeanläggning.

Byggnadsår och ytor

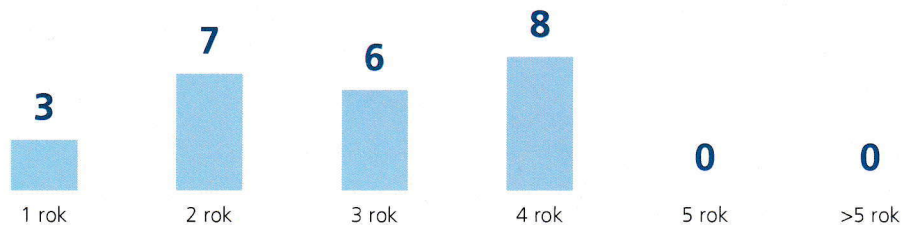
Fastigheten bebyggdes 1892 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 310 m², varav 1 919 m² utgör lägenhetsyta och 391 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kebabrestaurang	147 m ²	t v
Högtalarbutik	72 m ²	t v
Demonstrationslokal till högtalarbutiken	87 m ²	t v

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Gästrum
Samlingslokal

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'AG', 'AF', and 'AB', and some illegible scribbles.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Spolning samtliga avlopp	2015
Ventilation, Gårdshuset	2014
Renovering av fönster	2013
Dräneringsarbete på gården	2012
Rengöring av tak	2012
Installering av fettavskiljare i Kebabrestaurangen	2012

Planerat underhåll	År
Målning av plåttak	2017
Dränering av kryptan	2018
Värmesystemet, byte radiatorventiler	2020
Div fasadarbeten	2020
Målning tak samt diverse takarbeten	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

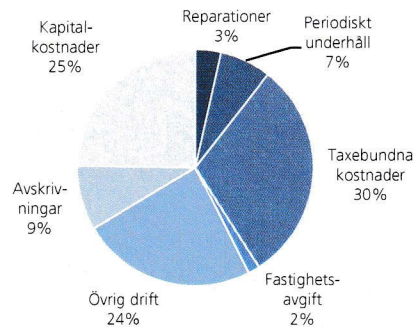
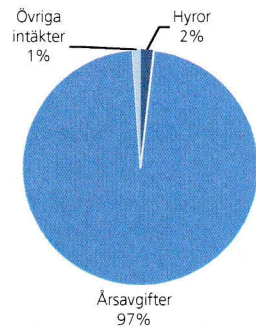
Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	589 340	0
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 557 355	1 567 379
Finansiella intäkter	536	290
Minskning kortfristiga fordringar	25 549	0
Medlemsinsatser	940 000	5 368 950
Ökning av långfristiga skulder	0	12 700 006
Ökning av kortfristiga skulder	88 380	102 951
	2 611 820	19 739 576
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 003 890	797 081
Finansiella kostnader	375 025	366 588
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	21 066 042
Ökning av kortfristiga fordringar	0	47 342
Minskning av långfristiga skulder	113 440	0
	1 492 355	22 277 053
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 708 805	589 340
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 119 465	589 340

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CS", "A", "AG", and "Olas".

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

Årets största händelse var branden i pizzerian som inträffade en tidig lördagsmorgon i augusti. Tack vara en vaken busschaufför som såg röken och larmade brandkåren kunde en större katastrof undvikas. Skadorna i pizzerian och de ovanför belägna lägenheterna blev dock omfattande. Pizzerian skadades av både branden och röken, medan lägenheter och trapphus fick rökskador. I den värst drabbade lägenheten, belägen ovanför pizzerian, har golven brutits upp och ännu vid årsskiftet pågår saneringsarbetet där liksom i pizzerian. Vad kostnaderna för föreningen i slutänden kommer att uppgå till är fortfarande oklart. Föreningen, pizzerian och berörda lägenheter har alla fullgott försäkringsskydd, men som fastighetsägare ansvarar föreningen för ytskikt och fasta installationer, innebärande att kostnaderna för det som i försäkringssammanhang kallas "åldersavdrag" hamnar på föreningen. Styrelsen har i förslaget till budget 2016 tagit höjd för detta.

Inga särskilda underhållsarbeten har utförts under året, annat än spolning av samtliga avlopp i lägenheter och lokaler. Diverse löpande reparationer har också utförts.

Styrelsen beslutade under året att sälja lokalen, Kyrkogatan 1A, vilket också skedde. Lokalen såldes som lägenhet, efter att nödvändiga tillstånd för ombyggnad inhämtats. Köparen bekostar ombyggnationen och intäkterna från försäljningen stärker föreningens egna kapital.

Händelser efter året

Under året har SBC, på styrelsens uppdrag, tagit fram en ny underhållsplan för åren fram till 2035. Det första året i planen blir 2017 då målningsarbeten på plåttaken kommer att utföras. År 2020 kommer större åtgärder att utföras avseende främst tak och värmesystem. År 2022 planeras omfattande fasadrenovering genomföras.

Under 2016 planeras anslutning till stadsnätet och installation av bredband i samtliga lägenheter och lokaler, förutsatt att ekonomin så medger efter att konsekvenserna av branden i pizzerian klarlagts.

Många upplever problem med värmesystemets funktion och styrelsen har därför beslutat att detta ska gås igenom snarast och eventuella brister åtgärdas då väderleken så medger.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AA", "AB", and "SBC".

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Medlemslokaler: 4 st
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35 st
Tillkommande medlemmar: 8 st
Avgående medlemmar: 5 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	680	666
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 654	5 705
Elkostnad/m ² totalyta	41	39
Värmekostnad/m ² totalyta	103	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	44
Kapitalkostnader/m ² totalyta	162	159
Soliditet (%)	36	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	44	269
Nettoomsättning (tkr)	1 542	1 552

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 919 m² bostäder och 391 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	43 976
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	62 069
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-268 463
summa balanserat resultat	-162 418

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

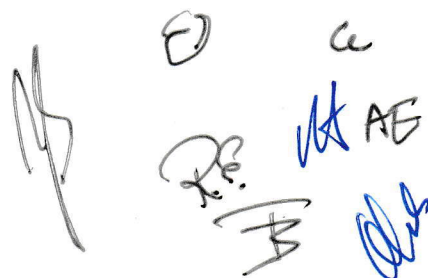
106 000
-56 418

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	1 542 376	1 552 179
Övriga rörelseintäkter	Not 2	14 979	15 200
Summa rörelseintäkter		1 557 355	1 567 379
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-803 161	-734 900
Övriga externa kostnader	Not 4	-200 729	-62 181
Avskrivningar	Not 5	-135 000	-135 000
Summa rörelsekostnader		-1 138 890	-932 081
RÖRELSERESULTAT		418 465	635 298
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		536	290
Räntekostnader och liknande resultatposter		-375 025	-366 588
Summa finansiella poster		-374 489	-366 298
ÅRETS RESULTAT		43 976	269 000



Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 6	18 164 361	18 279 361
Maskiner och inventarier	Not 7	6 875	26 875
Summa materiella anläggningstillgångar		18 171 236	18 306 236
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 171 236	18 306 236
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	310 675	928
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 9	0	46 414
Summa kortfristiga fordringar		310 735	47 342
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 419 863	515 252
SBC klientmedel i SHB		0	74 088
Summa kassa och bank		1 419 863	589 340
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 730 598	636 682
SUMMA TILLGÅNGAR		19 901 834	18 942 918



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 10		
Medlemsinsatser		6 308 950	5 368 950
Fond för yttre underhåll	Not 11	977 405	651 942
Summa bundet eget kapital		7 286 355	6 020 892
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-206 394	-149 931
Årets resultat		43 976	269 000
Summa fritt eget kapital		-162 418	119 069
SUMMA EGET KAPITAL		7 123 937	6 139 961
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	12 473 566	12 700 006
Summa långfristiga skulder		12 473 566	12 700 006
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	113 000	0
Leverantörsskulder		64 832	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	126 499	102 951
Summa kortfristiga skulder		304 331	102 951
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 901 834	18 942 918
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	14 750 000	14 541 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "AS" and "AB" and a large scribble.

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 periodisering 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	182 år	182 år
Inventarier	11 år	11 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 246 032	1 482 843
	Årsavgifter - lokaler	266 544	0
	Hyror bostäder	0	44 056
	Hyror parkering	28 000	22 400
	Överlåtelse/pantsättning	0	2 880
	Gästlägenhet	1 800	0
		1 542 376	1 552 179

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Fakturerade kostnader	6 593	0
	Övriga intäkter	8 386	15 200
		14 979	15 200



Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	21 976	0
	Hissbesiktning	1 666	0
	Myndighetstillsyn	8 717	0
	Gemensamma utrymmen	1 399	0
	Gård	2 696	0
	Serviceavtal	7 549	0
	Förbrukningsmateriel	7 138	14 088
		51 141	14 088
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	122 834
	Tvättstuga	4 025	0
	Lås	4 208	0
	VVS	24 039	0
	Ventilation	5 050	0
	Elinstallationer	16 381	0
	Hiss	0	8 946
		53 703	131 780
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	29 871	0
	VVS	35 606	0
	Tak	41 010	0
		106 487	0
	Taxebundna kostnader		
	El	94 143	90 952
	Värme	237 713	225 809
	Vatten	99 026	100 776
	Sophämtning/renhållning	27 701	41 204
		458 583	458 741
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	63 108	36 670
	Kabel-TV	46 575	37 260
		109 683	73 930
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	23 564	56 362
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	803 161	734 900

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	3 750	0
	Medlemsinformation	140	0
	Juridiska åtgärder	12 938	0
	Föreningskostnader	1 048	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 569	0
	Förvaltningsarvode	39 380	32 000
	Administration	19 889	16 646
	Korttidsinventarier	24 300	8 915
	Konsultarvode	88 475	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 240	4 620
		200 729	62 181

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and several smaller initials (WA, AE, etc.) on the right.

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	115 000	115 000
	Inventarier	20 000	20 000
		135 000	135 000

Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 851 900	0
	Nyanskaffningar	0	20 851 900
	Utgående anskaffningsvärde	20 851 900	20 851 900
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 572 539	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-115 000	-115 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 687 539	-115 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 164 361	18 279 361
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 032 000	16 032 000
	Taxeringsvärde mark	6 075 000	6 075 000
		22 107 000	22 107 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	19 832 000	19 832 000
	Lokaler	2 275 000	2 275 000
		22 107 000	22 107 000

Not 7	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	214 142	214 142
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	214 142	214 142
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-187 267	-167 267
	Årets avskrivningar enligt plan	-20 000	-20 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-207 267	-187 267
	Redovisat restvärde vid årets slut	6 875	26 875

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	1 099	928
	Skattefordran	20 634	0
	Klientmedel hos SBC	288 942	0
		310 675	928


Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	11 476	12 247
	Förutbetalda avgifter och hyror	115 023	90 704
		126 499	102 951

Styrelsens underskrifter

STRÄNGNÄS den 30/3 2016



Bror Håkan Askelöf
Ledamot



Tord Krister Burge
Ledamot



Anita Birgitta Eklund
Ledamot



Sten Rickard Eklund
Ledamot



Ernst Sören Christer Länn
Ledamot



Erik Lennart Sundberg
Ledamot



Björn Knut Olof Sundell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/3 2016



Mats Johansson
Intern revisor

Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Försäkring	0	23 762
	Förutbetalda kostnader	0	22 652
		0	46 414

Not 10	EGET KAPITAL		Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		
	Bundet eget kapital			
	Inbetalda insatser	5 562 244	0	193 294
	Upplåtelseavgifter	746 706	0	746 706
	Fond för yttre underhåll	977 405	268 463	57 000
	S:a bundet eget kapital	7 286 355	268 463	997 000
	Fritt eget kapital			
	Balanserat resultat	-206 394	-268 463	212 000
	Årets resultat	43 976	43 976	-269 000
	S:a ansamlad förlust	-162 418	-224 487	-57 000
	S:a eget kapital	7 123 937	43 976	940 000

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	651 942	651 942
	Reservering enligt stadgar	268 463	0
	Reservering enligt stämmobeslut	57 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	977 405	651 942

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	
	Handelsbanken	1,320 %	2 000 000	0
	Handelsbanken	1,320 %	998 680	0
	SBAB	5,170 %	1 000 000	1 000 000
	SBAB	2,210 %	0	999 120
	SBAB	3,290 %	5 193 500	5 306 500
	SBAB	3,180 %	3 394 386	3 394 386
	SBAB	2,100 %	0	2 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut		12 586 566	12 700 006
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-113 000	0
			12 473 566	12 700 006

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 021 566 kr.