

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Ångpannan 16**

716419-2713

Räkenskapsåret

2010



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Ångpannan 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 2001-08-03.

#### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Stockholm Ångpannan 16 bebyggdes 1929 samt renoverades 1977 och är belägen i Stockholms stad.

Föreningen innehar fastigheten med äganderätt. Föreningen förvärvade fastigheten 1999-10-01 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 24 lägenheter och 3 lokaler, varav 1 lägenhet och 3 lokaler är hyresrätter.

#### Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök		
6 st	2 rum och kök		
6 st	3 rum och kök		
6 st	4 rum och kök	Total bostadsyta:1 809 kvm	Total lokalyta:164 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Butik	66,5	2014-09-30
Bageri	54	2014-09-30
Kontor	43	2014-09-30

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010-05-25 bestått av:

Ordinarie	Peter Wallén Britt-Inger Fredriksson Magnus Berg Anne Charlotte Merhammar	Ordf. Vice ordf. Kassör Sekreterare	avgått i december
Suppleanter	Johanna Gillbro Yvette Eriksson		
Revisorer	Stephan Eld Martin Sundsten	Ordinarie Suppleant	
Valberedning	Jonas Palmkvist Lars Brolin		avgått i november

### **Lägenhetsöverlåtelse**

Under perioden har 2 (4) överlåtelse ägt rum. Styrelsen har inte beviljat några andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 38 medlemmar.

### **Lokalöverlåtelse**

Styrelsen har godkänt en andrahandsuthyrning av kontorslokalen till 2011.

### **Fastighetsförvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB, Uppsala. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Kungsborg Fastigheter AB.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

### **Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 1970.

För inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Löpande reparationer har under året utförts till en kostnad av 30 634 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 106 317 varav 0 kronor har belastat yttre reparationsfonden.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Garantijobb kvar på muren.

Ombyggnation av vindsförråden.

Fastigheten är inkopplad till Stokabs fibernät.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2011=1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011=428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Nettoomsättning	1 526 193	1 492 233	1 432 925
Resultat före reservering	121 975	16 407	-368 218
Reservering yttre reparationsfond	0	88 476	88 476
Saldo yttre reparationsfond	426 269	426 269	337 793
Lån per kvm yta	5 884	5 901	5 788
Kassalikviditet (%)	287	177	51
Årsavgift bostäder kronor/kvm	618	599	580

Bokföring av avsättning och ianspråktagande av yttre reparationsfond sker efter stämmobeslut. Detta är ändrat från räkenskapsår 100101-101231.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-1 292 209
årets vinst	121 975
	<b>-1 170 234</b>

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	121 437
i ny räkning överföres	-1 291 671
	<b>-1 170 234</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	1 526 193	1 492 233
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-136 951	-153 504
Driftskostnader	3	-587 329	-581 420
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-107 401	-125 317
Avskrivningar	5	-320 970	-302 467
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>373 543</b>	<b>329 525</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	25	27
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-251 593	-313 146
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>121 975</b>	<b>16 407</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>121 975</b>	<b>16 407</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>121 975</b>	<b>16 407</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	21 910 029	22 196 711
Mark		6 053 000	6 053 000
Markanläggningar	9	788 631	822 919
		<b>28 751 660</b>	<b>29 072 630</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 751 660</b>	<b>29 072 630</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		50	0
Övriga fordringar	10	24 612	29 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	30 227	29 814
		<b>54 889</b>	<b>58 878</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		51 988	1 412
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		890 818	493 391
		<b>942 806</b>	<b>494 803</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>997 695</b>	<b>553 681</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 749 356</b>	<b>29 626 312</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		18 569 777	18 569 777
Yttre reparationsfond		426 269	426 269
		<b>18 996 046</b>	<b>18 996 046</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 292 209	-1 308 616
Årets resultat		121 975	16 407
		<b>-1 170 234</b>	<b>-1 292 209</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 825 812</b>	<b>17 703 837</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13	11 575 700	11 609 700
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		34 000	34 000
Leverantörsskulder		60 035	17 536
Skatteskulder		3 379	4 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	250 430	256 776
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>347 844</b>	<b>312 775</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 749 356</b>	<b>29 626 312</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		18 000 000	18 000 000
		<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	200 år
Tak	35 år
Inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

#### Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.



## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Hysesintäkter bostäder	72 584	69 010
Hysesintäkter lokaler	332 092	337 556
Hysesintäkter övriga objekt	20 000	20 000
Fastighetsskatt	26 787	20 128
Årsavgifter bostäder	1 045 920	1 015 452
Kabel-TV / Internet	22 752	22 752
Ersättningar och intäkter	750	550
Fakturerade kostnader	5 308	6 785
	<b>1 526 193</b>	<b>1 492 233</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	30 634	46 336
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	106 317	322 206
Avgår aktiverade underhållskostnader ./.	0	-215 038
	<b>136 951</b>	<b>153 504</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	116 646	160 750
Besiktning/serviceavtal	6 734	9 530
Fastighetsel	38 622	32 048
Uppvärmning	247 789	209 335
Vatten	34 076	36 146
Sophämtning	20 106	16 686
Fastighetsförsäkring	26 233	25 108
Självrisk/reparation försäkringsskador	9 258	0
Kabel-TV och internet	29 948	29 948
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	57 438	53 448
Övriga driftkostnader	479	8 420
	<b>587 329</b>	<b>581 419</b>

**Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Administration, kontor och övrigt	15 894	17 250
Styrelse- och revisionsarvoden	31 796	28 860
Sociala avgifter	9 989	9 068
Förvaltningsarvode	40 440	40 036
Övriga externa tjänster	9 281	30 104
	<b>107 400</b>	<b>125 318</b>

**Not 5 Avskrivningar**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Byggnad	104 227	104 227
Om/tillbyggnad	182 455	163 952
Markanläggningar	34 288	34 288
	<b>320 970</b>	<b>302 467</b>

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Ränteintäkter	20	19
Överskatteränta ej skattepliktig	5	8
	<b>25</b>	<b>27</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Räntekostnader	250 953	321 383
Avgår räntebidrag ./.	0	-8 812
Övriga skuldrelaterade poster	640	575
	<b>251 593</b>	<b>313 146</b>

Räntebidraget avvecklas fr o m år 2007 för att helt upphöra år 2010.

**Not 8 Byggnader**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	23 658 587	23 628 587
Nyanskaffningar		30 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 658 587</b>	<b>23 658 587</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 461 876	-1 193 697
Årets avskrivningar enligt plan	-286 682	-268 179
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 748 558</b>	<b>-1 461 876</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 910 029</b>	<b>22 196 711</b>
Taxeringsvärden byggnader	19 495 000	14 104 000
Taxeringsvärden mark	20 984 000	15 388 000
	<b>40 479 000</b>	<b>29 492 000</b>

**Not 9 Markanläggningar**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 028 647	1 028 647
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 028 647</b>	<b>1 028 647</b>
Ingående avskrivningar	-205 728	-171 440
Årets avskrivningar	-34 288	-34 288
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-240 016</b>	<b>-205 728</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>788 631</b>	<b>822 919</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Avräkning skattekonto	24 612	29 064
	<b>24 612</b>	<b>29 064</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Förutbetald försäkring	22 740	21 685
Upplupna räntebidrag	0	642
Förutbetald kabel-tv	7 487	7 487
	<b>30 227</b>	<b>29 814</b>

**Not 12 Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Yttre rep. fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	18 569 777	426 269	-1 308 616	16 407
Disposition av föregående års resultat:			16 407	-16 407
Årets resultat				121 975
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>18 569 777</b>	<b>426 269</b>	<b>-1 292 209</b>	<b>121 975</b>

Bokföring av avsättning och ianspråktagande sker efter stämmobeslut, detta är ändrat from räkenskapsår 100101-101231.

**Not 13 Fastighetslån**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
Nordea - Rörlig ränta	3 340 500	3 374 500
Nordea - Rörlig ränta	2 400 000	2 400 000
Nordea - Rörlig ränta	3 000 000	3 000 000
Nordea - Rörlig ränta	2 869 200	2 869 200
Avgår kortfristig del ./.	-34 000	-34 000
	<b>11 575 700</b>	<b>11 609 700</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna löner och arvoden	31 801	26 740
Upplupna sociala avgifter	9 992	10 087
Upplupna räntekostnader	44 646	31 104
Förskottsbetalda hyror/avgifter	117 226	127 681
Upplupna VA avgifter	2 966	2 917
Upplupna uppvärmningskostnader	36 266	28 281
Upplupna elavgifter	3 983	4 756
Upplupna reparationer och underhåll	3 371	18 723
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	179	1 127
Beräknat arvode för revision	0	5 360
	<b>250 430</b>	<b>256 776</b>

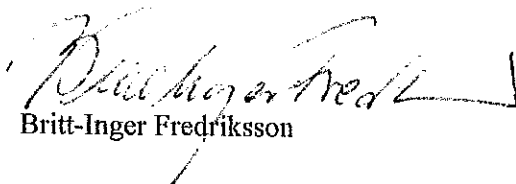
Stockholm 2011-



Peter Wallén



Magnus Berg



Britt-Inger Fredriksson

Min revisionsberättelse har lämnats .



Stephan Eldh  
Revisor