

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

716419-2713

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Ångpannan 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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 2013-07-16.

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 ett 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	2018-12-31
Bageri	54	2017-09-30
Kontor	43	2017-09-30

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-05-28 bestått av:

Ordinarie	Anna Palmér Anna Steorn Stefan Telme Madeleine Olsson Martin Sundsten	Ordf. Avflyttat september 2015
Suppleanter	Elisabet Larsson	
Revisorer	Stephan Eldh Peter Wallén	Ordinarie Suppleant
Valberedning	Peter Plantman Johanna Gillbro	

#### Fastighetens tekniska status

2007	Flytt av tvättstuga från vind till bottenvåning.
2008	Renovering av tak.
2008	Renovering av fönster.
2011	Renovering av vindsförråd.
2013	Godkändes tidigare gjord radonmätning i fastigheten.
2014	Godkänd OVK-besiktning och trapphusrenovering (färdigställt 2015).

#### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret  
Löpande reparationer har under året utförts till en kostnad av 38 079 kronor.

Det mesta är jour utfört av Fastighetsägarna.

Inget planerat underhåll har utförts under året.

#### **Medlemsinformation**

##### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 0 (1) överlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under perioden. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 37 (36) medlemmar.

##### Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB, Uppsala.  
Fastighetsskötseln har utförts av Fastighetsägarna.

##### 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.)

##### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2016=1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016=443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttas med 60 kronor vid sen betalning.

Adressen till föreningen hemsida är <http://angpannan16.bostadsraterna.se/>

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 666	1 648	1 613	1 567
Resultat efter finansiella poster (tkr)	236	-647	150	178
Soliditet (%)	61,2	60,8	61,5	61,0
Kassalikviditet (%)	395,3	304,6	419,2	292,3
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	150	150	150	121
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	292	923	773	652
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	607	607	607	593
Lån kronor per kvm yta	5 565	5 620	5 677	5 734

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 260 400
årets vinst	235 538
	<b>-1 024 862</b>

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	150 000
i ny räkning överföres	-1 174 862
	<b>-1 024 862</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 665 008	1 647 907
Övriga rörelseintäkter		626	101
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 665 634</b>	<b>1 648 008</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-590 864	-1 392 727
Övriga externa kostnader	5	-100 796	-109 231
Personalkostnader		-75 819	-43 763
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-451 747	-451 747
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 219 226</b>	<b>-1 997 468</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>446 408</b>	<b>-349 460</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 127	16 536
Räntekostnader och liknande resultatposter		-215 997	-314 024
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-210 870</b>	<b>-297 488</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>235 538</b>	<b>-646 948</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>235 538</b>	<b>-646 948</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>235 538</b>	<b>-646 948</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	27 386 191	27 837 938
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 386 191</b>	<b>27 837 938</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 386 191</b>	<b>27 837 938</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	983 358	343 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	55 371	41 975
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 038 729</b>	<b>385 018</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		727 905	724 201
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>727 905</b>	<b>724 201</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 766 634</b>	<b>1 109 219</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 152 825</b>	<b>28 947 157</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 569 777	18 569 777
Yttre reparationsfond		292 295	923 080
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 862 072</b>	<b>19 492 857</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 260 400	-1 244 237
Årets resultat		235 538	-646 948
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 024 862</b>	<b>-1 891 185</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 837 210</b>	<b>17 601 672</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 868 719	10 981 292
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 868 719</b>	<b>10 981 292</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		112 572	112 572
Leverantörsskulder		56 558	29 026
Skatteskulder		5 002	2 218
Övriga skulder		4 538	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	268 226	220 377
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>446 896</b>	<b>364 193</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 152 825</b>	<b>28 947 157</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		18 000 000	18 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

#### Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1970.

För inkomståret 2015 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 243 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % 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 kapitalintäkter, 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 22 %.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

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

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Vid övergång till K2 har föreningen gått ifrån tidigare princip, avskrivningar motsvarande gjorda amorteringar på ursprungliga lån och övergått till en 100-årig rak plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.



## Noter

### Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter bostäder	79 836	79 836
Hysesintäkter lokaler	368 660	351 488
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	29 600	29 600
Hysesintäkter övriga ej placerbara på ko	0	71
Årsavgifter bostäder	1 098 132	1 098 132
Kabel-TV / Internet	58 464	58 464
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	30 316	30 316
Övriga ersättningar och intäkter	626	101
	<b>1 665 634</b>	<b>1 648 008</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	38 079	70 452
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	780 785
	<b>38 079</b>	<b>851 237</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	60 572	53 256
Besiktning / Serviceavtal	7 833	13 571
Fastighetsel	34 253	28 071
Uppvärmning	240 071	226 679
Vatten	41 260	44 422
Sophämtning	11 152	11 475
Fastighetsförsäkring	37 811	35 600
Självrisk/reparation försäkringsskador	869	0
Kabel-TV / Internet	58 811	68 888
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	60 152	59 528
	<b>552 784</b>	<b>541 490</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	15 728	3 882
Förvaltningsarvode	49 600	48 512
Övriga externa tjänster/kostnader	35 468	56 837
	<b>100 796</b>	<b>109 231</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	25 147 247	24 118 600
Markanläggningar		1 028 647
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 147 247</b>	<b>25 147 247</b>
Ingående avskrivningar	-3 362 309	-2 910 562
Årets avskrivningar	-451 747	-451 747
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 814 056</b>	<b>-3 362 309</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 333 191</b>	<b>21 784 938</b>
Taxeringsvärden byggnader	20 256 000	20 256 000
Taxeringsvärden mark	22 376 000	22 376 000
	<b>42 632 000</b>	<b>42 632 000</b>
Bokfört värde byggnader	21 333 191	21 784 938
Bokfört värde mark	6 053 000	6 053 000
	<b>27 386 191</b>	<b>27 837 938</b>

**Not 7 Övriga fordringar**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Avräkning skattekonto	27 711	27 541
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	955 647	315 502
	<b>983 358</b>	<b>343 043</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	32 294	0
Förutbetald kabel-TV	16 103	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 974	41 975
	<b>55 371</b>	<b>41 975</b>

### Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 569 777	923 080	-1 244 237	-646 948
Disposition av föregående års resultat:		-630 785	-16 163	646 948
Årets resultat				235 538
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>18 569 777</b>	<b>292 295</b>	<b>-1 260 400</b>	<b>235 538</b>

Reservering till yttre reparationsfonden har skett med 150 000 kronor enligt stämmobeslut.

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek AB	1,240	Rörligt 3 mån	8 780 533	8 870 589
Stadshypotek AB	1,100	Rörligt 3 mån	2 200 758	2 223 274
			<b>10 981 291</b>	<b>11 093 863</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			112 572	112 572

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 418 431 kronor.

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden	44 300	52 550
Upplupna sociala avgifter	13 290	16 511
Upplupna räntekostnader	5 918	11 158
Förskottsbetalda hyror och avgifter	156 319	105 558
Upplupna uppvärmningskostnader	34 543	34 600
Upplupna elavgifter	4 388	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 468	0
	<b>268 226</b>	<b>220 377</b>

Stockholm den

Anna Palmér  
Ordförande

Stefan Telme

Madeleine Olsson

Martin Sundsten

Min revisionsberättelse har lämnats .

Stefan Eldh  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **Brf Ångpannan 16** org nr 716419-2713

Det är styrelsens ansvar att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen samt för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig.

### Revisorns ansvar

Är att uttala sig om årsredovisningen på grundval av en revision. Revisionen har utförts enligt god revisions sed i Sverige. Revisionen är utförd med syfte att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

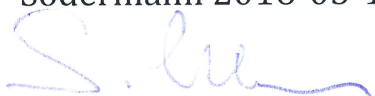
En revision innefattar att granska ett urval av underlagen i redovisningen och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade information i årsredovisningen.

### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen för 2015-01-01--2015-12-31 upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2) BFNAR 2009:1. Årsredovisningen ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens resultat och finansiella ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen. Samt disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2015.

Södermalm 2016-05-16



Stephan Eldh

Revisor