

# Årsredovisning

2017

Brf Ångpannan 16  
Org nr 716419-2713

Styrelsen för Brf Ångpannan 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## 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	2020-09-30
Kontor	43	2020-09-30

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-05-23 bestått av:

Ordinarie	Thomas Gardmo Peter Westin Magnus Ader Berg Madelene Olsson Martin Sundsten	Ordf.
Suppleanter	Elisabet Larsson Daniel Rydberg	
Revisorer	Stephan Eldh	
Valberedning	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 räkenskapsåret*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har under året utförts till en kostnad av 83 225 kronor.

Det mesta är jour utfört av Fastighetsägarna.

Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 23 413 kronor under året.

#### **Medlemsinformation**

##### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 4 (2) överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat två andrahandsuthyrningar under perioden. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 35 (37) medlemmar.

##### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 13 st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har utförts av Fastighetsägarna.

##### Försäkring

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

##### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2018=455 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>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	1 675	1 671	1 665	1 648
Resultat efter finansiella poster (tkr)	252	228	236	-647
Soliditet (%)	62	62	61	61
Kassalikviditet (%)	702	509	395	305
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	150	150	150	150
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	593	442	292	923
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	607	607	607	607
Lån kronor per kvm yta	5 452	5 508	5 565	5 620

### Förändring eget kapital

<b>Förändring eget kapital</b>	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 569 777	442 295	-1 174 861	228 164
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		150 597	-150 597	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			228 164	-228 164
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				252 429
Belopp vid årets utgång	18 569 777	592 892	-1 097 295	252 429

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 097 294
årets vinst	252 429
	<b>-844 865</b>

behandlas så att reservering till yttre reparationsfond i ny räkning överföres	151 000
	-995 865
	<b>-844 865</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 674 871	1 671 140
Övriga rörelseintäkter		241	240
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 675 112</b>	<b>1 671 380</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-735 784	-726 047
Övriga externa kostnader	5	-102 085	-75 778
Personalkostnader	6	-58 718	-58 460
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-395 309	-451 747
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 291 896</b>	<b>-1 312 032</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>383 216</b>	<b>359 348</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 529	3 496
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 316	-134 680
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-130 787</b>	<b>-131 184</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>252 429</b>	<b>228 164</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>252 429</b>	<b>228 164</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>252 429</b>	<b>228 164</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	26 539 135	26 934 444
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 539 135</b>	<b>26 934 444</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 539 135</b>	<b>26 934 444</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 012 907	1 563 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	80 422	54 911
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 093 329</b>	<b>1 618 251</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		731 355	730 089
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>731 355</b>	<b>730 089</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 824 684</b>	<b>2 348 340</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 363 819</b>	<b>29 282 784</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 569 777	18 569 777
Yttre reparationsfond		592 892	442 295
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 162 669</b>	<b>19 012 072</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 097 294	-1 174 862
Årets resultat		252 429	228 164
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-844 865</b>	<b>-946 698</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 317 804</b>	<b>18 065 374</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	10 643 575	10 756 147
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 643 575</b>	<b>10 756 147</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	112 572	112 572
Leverantörsskulder		45 727	56 646
Skatteskulder		13 583	8 529
Övriga skulder		4 538	4 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	226 020	278 978
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>402 440</b>	<b>461 263</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 363 819</b>	<b>29 282 784</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		383 217	359 348
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		395 309	451 747
Erhållen ränta		2 529	3 496
Erlagd ränta		-133 381	-134 353
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>647 673</b>	<b>680 238</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-27 640	519
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-58 757	14 040
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>561 276</b>	<b>694 797</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av fastighetslån		-112 572	-112 572
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-112 572</b>	<b>-112 572</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>448 704</b>	<b>582 225</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 265 777	1 683 552
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	13	<b>2 714 481</b>	<b>2 265 777</b>



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10  
*Årsredovisning i mindre företag ( K2).*

#### Föreningens fond för planenligt 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 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.

Resultat efter finansiella poster (tkr)  
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)  
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)  
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

## Noter

### Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter bostäder	81 036	79 836
Hysesintäkter lokaler	374 048	369 116
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	27 200	29 600
Årsavgifter bostäder	1 098 131	1 098 132
Kabel-TV / Internet	58 464	58 464
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	35 992	35 992
Övriga ersättningar och intäkter	240	240
	<b>1 675 111</b>	<b>1 671 380</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	83 225	79 890
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	23 413	54 107
	<b>106 638</b>	<b>133 997</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	55 851	56 762
Besiktning / Serviceavtal	27 624	6 990
Yttre skötsel / Snöröjning	10 499	2 009
Fastighetsel	29 394	26 729
Uppvärmning	268 471	264 152
Vatten	37 320	49 635
Sophämtning	24 650	19 125
Fastighetsförsäkring	42 417	35 814
Kabel-TV / Internet	64 756	64 412
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	68 163	66 422
	<b>629 145</b>	<b>592 050</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	7 996	-1 902
Förvaltningsarvode	51 881	50 692
Övriga externa tjänster/kostnader	42 208	26 988
	<b>102 085</b>	<b>75 778</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2017	2016
Styrelsearvoden	44 799	44 484
Lagstadgade sociala avgifter	13 919	13 976
	<b>58 718</b>	<b>58 460</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 147 247	25 147 247
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 147 247</b>	<b>25 147 247</b>
Ingående avskrivningar	-4 265 803	-3 814 056
Årets avskrivningar	-395 309	-451 747
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 661 112</b>	<b>-4 265 803</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 486 135</b>	<b>20 881 444</b>
Taxeringsvärden byggnader	20 749 000	20 749 000
Taxeringsvärden mark	29 450 000	29 450 000
	<b>50 199 000</b>	<b>50 199 000</b>
Bokfört värde byggnader	20 486 135	20 881 444
Bokfört värde mark	6 053 000	6 053 000
	<b>26 539 135</b>	<b>26 934 444</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	27 656	27 652
Andra kortfristiga fordringar	2 125	0
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 983 126	1 535 688
	<b>2 012 907</b>	<b>1 563 340</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	38 721
Förutbetald kabel-TV	0	16 190
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 422	0
	<b>80 422</b>	<b>54 911</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek AB	1,240	2018-06-30	8 600 421	8 690 477
Stadshypotek AB	1,200	Rörligt 3 mån	2 155 726	2 178 242
			<b>10 756 147</b>	<b>10 868 719</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-112 572	-112 572

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 193 287 kronor.

### Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
	<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden	44 800	44 300
Upplupna sociala avgifter	13 290	13 290
Upplupna räntekostnader	6 180	6 244
Förskottsbetalda hyror och avgifter	108 205	175 319
Upplupna uppvärmningskostnader	40 083	38 420
Upplupna elavgifter	0	1 404
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 463	0
	<b>226 021</b>	<b>278 977</b>

### Not 13 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	731 355	730 089
Klientmedel	1 983 126	1 535 688
	<b>2 714 481</b>	<b>2 265 777</b>

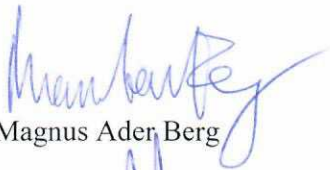
Stockholm den 2018-04-12



Thomas Gardmo  
Ordförande



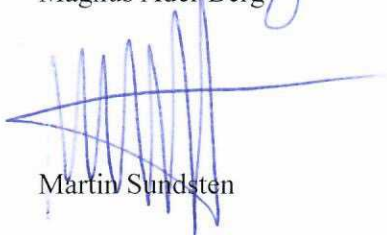
Peter Westin



Magnus Ader Berg



Madelene Olsson



Martin Sundsten

Min revisionsberättelse har lämnats .



Stephan Eldh  
Revisor