

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

716419-2713

Räkenskapsåret

2011



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Ångpannan 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

### 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 2011-05-26 bestått av:

Ordinarie	Peter Wallén Elisabeth Aldstedt Stefan Telme	Ordf. Vice ordf. Kassör
Suppleanter	Yvette Eriksson Magnus Berg Teresa Bhatti Lisa Larsson	
Revisorer	Stephan Eldh Martin Sundsten	Ordinarie Suppleant
Valberedning	Jonas Palmkvist Johanna Gillbro	

### **Fastighetens tekniska status**

- Våren 2011 blev renoveringen av muren på gården färdig.
- Hösten 2011 genomfördes en större ombyggnad av vinden. Alla fick nya vindsförråd.
- Fiberkabel på 100/1000 MB installerade och föreningen tecknade avtal med Tele2.

### **Lägenhetsöverlåtelser**

Under perioden har 5 (2) överlåtelser ägt rum. Styrelsen har inte beviljat några andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. 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 säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 37 medlemmar.

### **Lokalöverlåtelser**

Under perioden har 1 lokalöverlåtelse ägt rum.

### **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.

Under våren 2011 bytte föreningen bank från Nordea till Handelsbanken. Motivet var betydligt bättre lånevillkor och bättre service.

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

Fastigheten har åsatts värdeår 1970.

För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.302 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 18 122 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 17 500 varav 17 500 kronor föreslås belasta yttre reparationsfonden.

### Väsentliga händelser under kommande räkenskapsår

Inga väsentliga händelser planerade.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012=1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012=440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	1 529 152	1 526 193	1 492 233	1 432 925
Resultat före reservering	95 120	121 975	16 407	-368 218
Reservering yttre reparationsfond	121 437	121 437	88 476	88 476
Saldo yttre reparationsfond	547 706	426 269	426 269	337 793
Lån per kvm yta	5 673	5 884	5 901	5 788
Kassalikviditet (%)	207	287	177	51
Årsavgift bostäder kronor/kvm	620	618	599	580

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-1 291 671
årets vinst	95 120

**-1 196 551**

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	121 437
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-17 500
i ny räkning överföres	-1 300 488

**-1 196 551**

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	1 529 152	1 526 193
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-35 622	-136 951
Driftskostnader	3	-628 079	-587 329
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-83 674	-107 401
Avskrivningar	5	-271 052	-320 970
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>510 726</b>	<b>373 543</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 930	25
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-419 536	-251 593
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>95 120</b>	<b>121 975</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>95 120</b>	<b>121 975</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>95 120</b>	<b>121 975</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	22 133 278	21 910 029
Mark		6 053 000	6 053 000
Markanläggningar	9	754 343	788 631
		<b>28 940 621</b>	<b>28 751 660</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 940 621</b>	<b>28 751 660</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		100	50
Övriga fordringar	10	24 801	24 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	31 700	30 227
		<b>56 600</b>	<b>54 889</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		293 744	51 988
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		328 580	890 818
		<b>622 324</b>	<b>942 806</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>678 925</b>	<b>997 695</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 619 546</b>	<b>29 749 356</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2011-12-31	2010-12-31
<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		547 706	426 269
		<b>19 117 483</b>	<b>18 996 046</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 291 671	-1 292 209
Årets resultat		95 120	121 975
		<b>-1 196 551</b>	<b>-1 170 234</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 920 932</b>	<b>17 825 812</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13	11 370 800	11 575 700
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		0	34 000
Leverantörsskulder		58 821	60 035
Skatteskulder		3 973	3 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	265 020	250 430
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>327 814</b>	<b>347 844</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 619 546</b>	<b>29 749 356</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. Byggnaden skrivs på 200 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

	2011	2010
Hysesintäkter bostäder	75 282	72 584
Hysesintäkter lokaler	337 556	332 092
Hysesintäkter övriga objekt	20 000	20 000
Fastighetsskatt	26 792	26 787
Årsavgifter bostäder	1 045 920	1 045 920
Kabel-TV / Internet	22 752	22 752
Ersättningar och intäkter	850	750
Fakturerade kostnader	0	5 308
	<b>1 529 152</b>	<b>1 526 193</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	18 122	30 634
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	17 500	106 317
	<b>35 622</b>	<b>136 951</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	136 797	116 646
Besiktning/serviceavtal	6 940	6 734
Fastighetsel	37 144	38 622
Uppvärmning	230 781	247 789
Vatten	40 722	34 076
Sophämtning	19 670	20 106
Fastighetsförsäkring	27 582	26 233
Självrisk/reparation försäkringsskador	39 298	9 258
Kabel-TV och internet	30 056	29 948
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	58 038	57 438
Övriga driftkostnader	1 051	479
	<b>628 079</b>	<b>587 329</b>

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	4 780	15 894
Styrelse- och revisionsarvoden	21 499	31 796
Sociala avgifter	6 754	9 989
Förvaltningsarvode	41 040	40 440
Bankkostnader	320	0
Föreningsavgifter	9 281	9 281
	<b>83 674</b>	<b>107 400</b>

**Not 5 Avskrivningar**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Byggnad	104 227	104 227
Om/tillbyggnad	132 537	182 455
Markanläggningar	34 288	34 288
	<b>271 052</b>	<b>320 970</b>

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Ränteintäkter	3 735	20
Överskatteränta ej skattepliktig	195	5
	<b>3 930</b>	<b>25</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Räntekostnader	419 536	250 953
Övriga skuldrelaterade poster	0	640
	<b>419 536</b>	<b>251 593</b>

**Not 8 Byggnader**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	23 658 587	23 658 587
Nyanskaffningar	460 013	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 118 600</b>	<b>23 658 587</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 748 558	-1 461 876
Årets avskrivningar enligt plan	-236 764	-286 682
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 985 322</b>	<b>-1 748 558</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 133 278</b>	<b>21 910 029</b>
Taxeringsvärden byggnader	19 495 000	19 495 000
Taxeringsvärden mark	20 984 000	20 984 000
	<b>40 479 000</b>	<b>40 479 000</b>

**Not 9 Markanläggningar**

	2011-12-31	2010-12-31
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	-240 016	-205 728
Årets avskrivningar	-34 288	-34 288
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-274 304</b>	<b>-240 016</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>754 343</b>	<b>788 631</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2011-12-31	2010-12-31
Avräkning skattekonto	24 801	24 612
	<b>24 801</b>	<b>24 612</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	0	22 740
Förutbetald kabel-tv	0	7 487
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	31 700	0
	<b>31 700</b>	<b>30 227</b>

**Not 12 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 569 777	426 269	-1 292 209	121 975
Disposition av föregående års resultat:		121 437	538	-121 975
Årets resultat				95 120
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>18 569 777</b>	<b>547 706</b>	<b>-1 291 671</b>	<b>95 120</b>

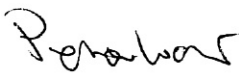
**Not 13 Fastighetslån**


	2011-12-31	2010-12-31
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
Stadshypotek - 3,26 %, 2012-06-30	11 370 800	0
Nordea - Avslutat under 2011	0	3 340 500
Nordea - Avslutat under 2011	0	2 400 000
Nordea - Avslutat under 2011	0	3 000 000
Nordea - Avslutat under 2011	0	2 869 200
Avgår kortfristig del	0	-34 000
	<b>11 370 800</b>	<b>11 575 700</b>

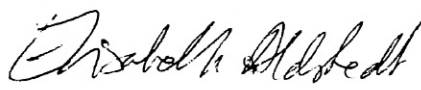
**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Upplupna löner och arvoden	53 300	31 801
Upplupna sociala avgifter	16 746	9 992
Upplupna räntekostnader	0	44 646
Förskottsbetalda hyror/avg	139 450	117 226
Upplupna VA avgifter	3 250	2 966
Upplupna uppvärmningskostnader	27 734	36 266
Upplupna elavgifter	3 160	3 983
Upplupna renhållningsavgifter	1 199	0
Upplupna reparationer och underhåll	0	3 371
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 181	179
	<b>265 020</b>	<b>250 430</b>

Stockholm 2012-05-

  
Peter Wallén

  
Stefan Telme

  
Elisabeth Ahlstedt

Min revisionsberättelse har lämnats .

Stephan Eld  
Revisor

