

## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Ångpannan 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

### 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 2012-05-24 bestått av:

Ordinarie	Elisabeth Aldstedt Stephan Eldh Stefan Telme Hanna Lenhoff	Ordf.  Kassör Sekreterare
Suppleanter	Yvette Eriksson Teresa Bhatti	
Revisorer	Peter Wallén 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 1 (5) överlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat 1 andrahandsuthyrning. 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 36 medlemmar.

### **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 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.365 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 40 328 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor.

### **Väsentliga händelser under kommande räkenskapsår**

Renovering av entrén.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013=1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Nettoomsättning	1 567 979	1 529 152	1 526 193	1 492 233
Resultat före reservering	177 951	95 120	121 975	16 407
Reservering yttre reparationsfond	121 437	121 437	121 437	88 476
Saldo yttre reparationsfond	651 643	547 706	426 269	426 269
Lån per kvm yta	5 734	5 763	5 884	5 901
Kassalikviditet (%)	292	207	287	177
Årsavgift bostäder kronor/kvm	635	620	618	599

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-1 300 488
årets vinst	177 951
	<b>-1 122 537</b>
behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	121 437
i ny räkning överföres	-1 243 974
	<b>-1 122 537</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	1 567 979	1 529 152
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-40 328	-35 622
Driftskostnader	3	-541 664	-628 079
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-96 505	-83 674
Avskrivningar	5	-325 468	-271 052
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>564 014</b>	<b>510 726</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	7 107	3 930
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-393 170	-419 536
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>177 951</b>	<b>95 120</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>177 951</b>	<b>95 120</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>177 951</b>	<b>95 120</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	21 842 098	22 133 278
Mark		6 053 000	6 053 000
Markanläggningar	9	720 055	754 343
		<b>28 615 153</b>	<b>28 940 621</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 615 153</b>	<b>28 940 621</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		100	100
Övriga fordringar	10	24 916	24 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	37 944	31 700
		<b>62 960</b>	<b>56 600</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		297 328	293 744
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		680 214	328 580
		<b>977 542</b>	<b>622 324</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 040 502</b>	<b>678 925</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 655 655</b>	<b>29 619 546</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Inbetalda insatser		18 569 777	18 569 777
Yttre reparationsfond		651 643	547 706
		<b>19 221 420</b>	<b>19 117 483</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-1 300 488	-1 291 671
Årets resultat		177 951	95 120
		<b>-1 122 537</b>	<b>-1 196 551</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 098 883</b>	<b>17 920 932</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13	11 200 808	11 370 800
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		113 138	0
Leverantörsskulder		44 446	58 821
Skatteskulder		4 275	3 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	194 106	265 020
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>355 965</b>	<b>327 814</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 655 655</b>	<b>29 619 546</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

	2012	2011
Hysesintäkter bostäder	77 545	75 282
Hysesintäkter lokaler	345 764	337 556
Hysesintäkter övriga objekt	22 600	20 000
Fastighetsskatt	26 792	26 792
Årsavgifter bostäder	1 072 026	1 045 920
Kabel-TV / Internet	22 752	22 752
Ersättningar och intäkter	500	850
	<b>1 567 979</b>	<b>1 529 152</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	40 328	18 122
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	17 500
	<b>40 328</b>	<b>35 622</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	73 128	136 797
Besiktning/serviceavtal	7 191	6 940
Fastighetsel	32 646	37 144
Uppvärmning	247 128	230 781
Vatten	45 844	40 722
Sophämtning	13 647	19 670
Fastighetsförsäkring	29 798	27 582
Självrisk/reparation försäkringsskador	237	39 298
Kabel-TV och internet	29 948	30 056
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	59 550	58 038
Övriga driftkostnader	2 548	1 051
	<b>541 665</b>	<b>628 079</b>

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	4 830	4 780
Styrelse- och revisionsarvoden	28 300	21 499
Sociala avgifter	8 892	6 754
Förvaltningsarvode	43 952	41 040
Bankkostnader	1 250	320
Föreningsavgifter	9 281	9 281
	<b>96 505</b>	<b>83 674</b>



### Not 5 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad	104 227	104 227
Om/tillbyggnad	186 953	132 537
Markanläggningar	34 288	34 288
	<b>325 468</b>	<b>271 052</b>

### Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	6 992	3 735
Överskatteränta ej skattepliktig	115	195
	<b>7 107</b>	<b>3 930</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	393 170	419 536
	<b>393 170</b>	<b>419 536</b>

### Not 8 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	24 118 600	23 658 587
Nyanskaffningar		460 013
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 118 600</b>	<b>24 118 600</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 985 322	-1 748 558
Årets avskrivningar enligt plan	-291 180	-236 764
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 276 502</b>	<b>-1 985 322</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 842 098</b>	<b>22 133 278</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

	2012-12-31	2011-12-31
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	-274 304	-240 016
Årets avskrivningar	-34 288	-34 288
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-308 592</b>	<b>-274 304</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>720 055</b>	<b>754 343</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Avräkning skattekonto	24 916	24 801
	<b>24 916</b>	<b>24 801</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	37 944	31 700
	<b>37 944</b>	<b>31 700</b>

### Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 569 777	547 706	-1 291 671	95 120
Disposition av föregående års resultat:		103 937	-8 817	-95 120
Årets resultat				177 951
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>18 569 777</b>	<b>651 643</b>	<b>-1 300 488</b>	<b>177 951</b>

### Not 13 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
Stadshypotek - 3,66 %, 2013-06-30	11 313 946	11 370 800
Avgår kortfristig del	-113 138	0
	<b>11 200 808</b>	<b>11 370 800</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Upplupna löner och arvoden	22 000	53 300
Upplupna sociala avgifter	6 912	16 746
Förskottsbetalda hyror/avg	113 094	139 450
Upplupna VA avgifter	0	3 250
Upplupna uppvärmningskostnader	41 552	27 734
Upplupna elavgifter	5 512	3 160
Upplupna renhållningsavgifter	1 249	1 199
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 787	20 181
	<b>194 106</b>	<b>265 020</b>

Stockholm 2013- 05-08



Elisabeth Aldstedt



Stefan Telme



Hanna Lenhoff



Stephan Eldh

Min revisionsberättelse har lämnats .



Peter Wallén  
Revisor