

Årsredovisning
för
Brf Ångpannan 16

716419-2713

Räkenskapsåret

2016



Styrelsen för Brf Ångpannan 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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	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 79 890 kronor.

Det mesta är jour utfört av Fastighetsägarna.

Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 54 107 kronor under året.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 2 (0) 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

Styrelsen har under året haft 8 st protokollförda sammanträden.
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 tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2017=448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttas med 60 kronor vid sen betalning.

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

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	0	1 666	1 648	1 613
Resultat efter finansiella poster (tkr)	228	236	-647	150
Soliditet (%)	61,7	61,2	60,8	61,5
Kassalikviditet (%)	509,1	395,3	304,6	419,2
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	150	150	150	150
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	442	292	923	773
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	607	607	607	607
Lån kronor per kvm yta	5 508	5 565	5 620	5 677

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Förändring eget kapital					
Belopp vid årets ingång	18 569 777		292 295	1 260 400	235 538
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			150 000	-150 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				235 538	-235 538
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					228 164
Belopp vid årets utgång	18 569 777		442 295	1 174 861	228 164

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 174 862
årets vinst	228 164
	-946 698

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	150 597
i ny räkning överföres	-1 097 295
	-946 698

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 671 140	1 665 008
Övriga rörelseintäkter		240	626
Summa rörelseintäkter		1 671 380	1 665 634
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-726 047	-590 864
Övriga externa kostnader	5	-75 778	-100 796
Personalkostnader		-58 460	-75 819
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-451 747	-451 747
Summa rörelsekostnader		-1 312 032	-1 219 226
Rörelseresultat		359 348	446 408
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 496	5 127
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 680	-215 997
Summa finansiella poster		-131 184	-210 870
Resultat efter finansiella poster		228 164	235 538
Resultat före skatt		228 164	235 538
Årets resultat		228 164	235 538

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	26 934 444	27 386 191
Summa materiella anläggningstillgångar		26 934 444	27 386 191
Summa anläggningstillgångar		26 934 444	27 386 191
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 563 340	983 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	54 911	55 371
Summa kortfristiga fordringar		1 618 251	1 038 729
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		730 089	727 905
Summa kassa och bank		730 089	727 905
Summa omsättningstillgångar		2 348 340	1 766 634
SUMMA TILLGÅNGAR		29 282 784	29 152 825

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 569 777	18 569 777
Yttre reparationsfond		442 295	292 295
Summa bundet eget kapital		19 012 072	18 862 072
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 174 862	-1 260 400
Årets resultat		228 164	235 538
Summa fritt eget kapital		-946 698	-1 024 862
Summa eget kapital		18 065 374	17 837 210
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	10 756 147	10 868 719
Summa långfristiga skulder		10 756 147	10 868 719
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	112 572	112 572
Leverantörsskulder		56 646	56 558
Skatteskulder		8 529	5 002
Övriga skulder		4 538	4 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	278 978	268 226
Summa kortfristiga skulder		461 263	446 896
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 282 784	29 152 825

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. 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 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.

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

	2016	2015
Hysesintäkter bostäder	79 836	79 836
Hysesintäkter lokaler	369 116	368 660
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	29 600	29 600
Årsavgifter bostäder	1 098 132	1 098 132
Kabel-TV / Internet	58 464	58 464
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	35 992	30 316
Övriga ersättningar och intäkter	240	626
	1 671 380	1 665 634

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	79 890	38 079
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	54 107	0
	133 997	38 079

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	56 762	60 572
Besiktning / Serviceavtal	6 990	7 833
Yttre skötsel / Snöröjning	2 009	0
Fastighetsel	26 729	34 253
Uppvärmning	264 152	240 071
Vatten	49 635	41 260
Sophämtning	19 125	11 152
Fastighetsförsäkring	35 814	37 811
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	869
Kabel-TV / Internet	64 412	58 811
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	66 422	60 152
	592 050	552 784

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	-1 902	15 728
Förvaltningsarvode	50 692	49 600
Övriga externa tjänster/kostnader	26 988	35 468
	75 778	100 796

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 147 247	25 147 247
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 147 247	25 147 247
Ingående avskrivningar	-3 814 056	-3 362 309
Årets avskrivningar	-451 747	-451 747
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 265 803	-3 814 056
Utgående redovisat värde	20 881 444	21 333 191
Taxeringsvärden byggnader	20 749 000	20 256 000
Taxeringsvärden mark	29 450 000	22 376 000
	50 199 000	42 632 000
Bokfört värde byggnader	20 881 444	21 333 191
Bokfört värde mark	6 053 000	6 053 000
	26 934 444	27 386 191

Not 7 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	27 652	27 711
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 535 688	955 647
	1 563 340	983 358

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	38 721	32 294
Förutbetald kabel-TV	16 190	16 103
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	6 974
	54 911	55 371

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek AB	1,240	Rörligt 3 mån	8 690 477	8 780 533
Stadshypotek AB	1,200	Rörligt 3 mån	2 178 242	2 200 758
			10 868 719	10 981 291
Kortfristig del av långfristig skuld			112 572	112 572

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 305 859 kronor.

Not 10 Not för ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden	44 300	44 300
Upplupna sociala avgifter	13 290	13 290
Upplupna räntekostnader	6 244	5 918
Förskottsbetalda hyror och avgifter	175 319	156 319
Upplupna uppvärmningskostnader	38 420	34 543
Upplupna elavgifter	1 404	4 388
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 468
	278 977	268 226

Stockholm den

Anna Palmér
Ordförande

Stefan Telme

Madeleine Olsson

Martin Sundsten

Min revisionsberättelse har lämnats .

Stefan Eldh
Revisor