

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ångmaskinen 6

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2060.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-04-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 1999-10-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Fredrik Johansson	Ledamot
Viktor Sehr	Ledamot
Björn Waller	Ledamot
Mikael Weikvist	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andreas Donnerheim	Ordinarie Intern
--------------------	------------------

Valberedning

Sara Persson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-28.

Extra föreningsstämma hölls 2015-05-30 med anledning av val av internrevisor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ångmaskinen 6	1985	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

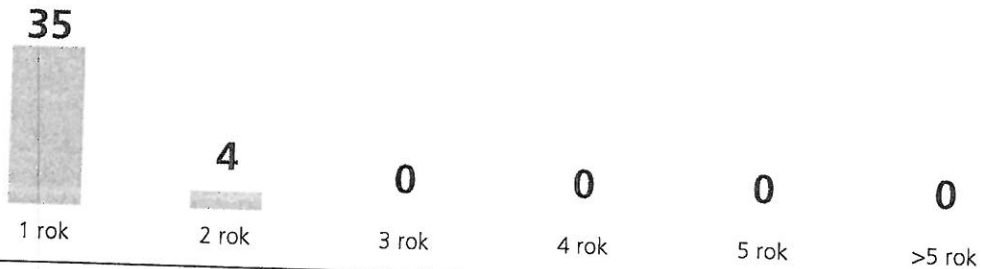
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1952.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 238 m², varav 1 238 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Hobbyrum
Takterass

Kommentar

Med infravärme och sjöutsikt.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2060.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Bytt elmätare	2012	
Nytt torkskåp	2010	
Fläkt i tvättstuga	2010	
Värmeslingor i tak- och stuprör	2010	
Målning av källargolv	2002	grått
Målning av källargolv	2002	grått
Omläggning av tak	1999	
Rörstambyte	1997	
Omputsning av fasad	1997	
Renovering av balkonger	1997	
Elstambyte	1997	
Nyinstallation hiss	1996	endast i lgh
Planerat underhåll	År	
Renovering av fönsterkarmar	2016	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Fiber
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCenterum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

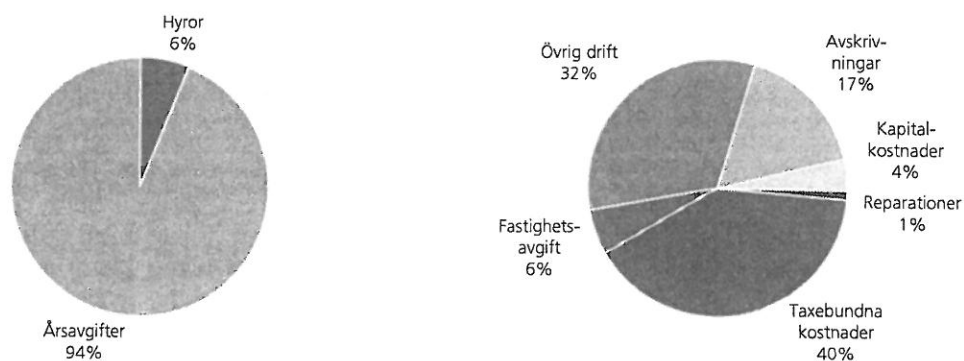
Extrastämma utlyst 2016-01-26 för val av internrevisor.

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 305 133	1 052 737
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	966 418	960 916
Finansiella intäkter	1 512	5 800
Minskning kortfristiga fordringar	0	53 577
Ökning av kortfristiga skulder	21 281	0
	989 211	1 020 294
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	672 027	664 528
Finansiella kostnader	33 737	66 216
Ökning av kortfristiga fordringar	7 198	0
Minskning av långfristiga skulder	30 000	30 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	7 155
	742 962	767 898
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 551 382	1 305 133
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	246 249	252 395

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Händelser efter året

Val av ny internrevisor, Andreas Donnerheim, skedde under extrastämma 2016-01-26

Renovering av fönsterkarmar skall utföras under 2016.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Överlåtelser under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51

Tillkommande medlemmar: 18

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	733	729	729	713
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 948	2 973	2 997	3 021
Elkostnad/m ² totalyta	33	25	31	34
Värmekostnad/m ² totalyta	181	149	196	197
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	29	31	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	53	68	97
Soliditet (%)	55	54	54	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	120	94	20	-78
Nettoomsättning (tkr)	966	961	949	905

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 238 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	119 875
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 359 664
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-13 056
summa balanserat resultat	-2 252 845

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-2 252 845

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	966 418	960 916
Summa rörelseintäkter		966 418	960 916
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 2	-562 175	-537 842
Övriga externa kostnader	Not 3	-66 674	-86 603
Personalkostnader	Not 4	-43 179	-40 083
Avskrivningar	Not 5	-142 291	-142 291
Summa rörelsekostnader		-814 318	-806 819
RÖRELSERESULTAT		152 100	154 097
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 512	5 800
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 737	-66 216
Summa finansiella poster		-32 225	-60 416
ÅRETS RESULTAT		119 875	93 682

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 6	6 948 678	7 090 969
Maskiner och inventarier	Not 7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 948 678	7 090 969
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 9	2 400	2 400
		2 400	2 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 951 078	7 093 369
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		10 618	1 786
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	1 295 374	1 051 507
Summa kortfristiga fordringar		1 305 992	1 053 293
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		281 138	280 389
Summa kassa och bank		281 138	280 389
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 587 129	1 333 683
SUMMA TILLGÅNGAR		8 538 207	8 427 052

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 814 900	6 814 900
Fond för yttre underhåll	Not 11	145 750	132 694
Summa bundet eget kapital		6 960 650	6 947 594
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 372 719	-2 453 345
Årets resultat		119 875	93 682
Summa fritt eget kapital		-2 252 845	-2 359 663
SUMMA EGET KAPITAL		4 707 805	4 587 931
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 620 000	3 650 000
Summa långfristiga skulder		3 620 000	3 650 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	30 000	30 000
Leverantörsskulder		47 285	29 821
Övriga skulder		700	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	132 417	129 300
Summa kortfristiga skulder		210 402	189 121
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 538 207	8 427 052
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	5 690 000	5 690 000
Ansvarförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	10 år, 50 år	10 år, 50 år
Soprum/sophus	50 år	50 år
Stambyte	67 år	67 år
Bredband	20 år	20 år
Fasad	50 år	50 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Tak	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	907 120	903 106
	Hyror parkering	59 200	57 716
	Öresutjämning	98	95
		966 418	960 916

Not 2	DRIFTSKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	51 819	46 128
	Fastighetsskötsel beställning	2 470	3 910
	Städning entreprenad	17 526	31 260
	Städning enligt beställning	3 319	0
	Hissbesiktning	1 718	1 660
	Gemensamma utrymmen	0	199
	Gård	0	815
	Serviceavtal	11 521	16 350
	Förbrukningsmateriel	4 972	114
	Fordon	0	527
		93 345	100 963
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 099	0
	Sophantering/återvinning	1 141	4 195
	Lås	0	2 050
	Hiss	6 307	8 275
		9 547	14 520
	Taxebundna kostnader		
	El	40 481	30 664
	Värme	223 733	183 928
	Vatten	41 847	35 594
	Sophämtning/renhållning	34 170	21 149
		340 231	271 335
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 888	49 777
	Kabel-TV	43 687	53 784
		70 575	103 561
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	48 477	47 463
	TOTALT DRIFTSKOSTNADER	562 175	537 842
Not 3	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Tele- och datakommunikation	0	270
	Föreningskostnader	0	5 951
	Fritids- och trivselkostnader	1 696	290
	Förvaltningsarvode	67 758	66 040
	Administration	2 290	3 912
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 070	10 140
		66 674	86 603
Not 4	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	33 300	30 500
	Sociala kostnader	9 879	9 583
		43 179	40 083

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	33 765	33 765
	Förbättringar	108 526	108 526
		142 291	142 291
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 671 426	9 671 426
	Utgående anskaffningsvärde	9 671 426	9 671 426
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 580 457	-2 438 166
	Årets avskrivningar enligt plan	-142 291	-142 291
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 722 748	-2 580 457
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 948 678	7 090 969
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 702 000	1 702 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 600 000	11 600 000
	Taxeringsvärde mark	14 400 000	14 400 000
		26 000 000	26 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	26 000 000	26 000 000
		26 000 000	26 000 000
Not 7	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	73 913	73 913
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	73 913	73 913
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-73 913	-73 913
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-73 913	-73 913
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	18 640	18 468
	Skattefordran	6 490	7 504
	Klientmedel hos SBC	777 023	532 621
	Placeringskonto hos SBC	493 221	492 122
	Fordringar	0	792
		1 295 374	1 051 507

Not 9	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 400	2 400
		2 400	2 400

Not 10	EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	3 088 400	0	0	3 088 400
	Upplåtelseavgifter	3 726 500	0	0	3 726 500
	Fond för yttre underhåll	145 750	13 056	0	132 694
	S:a bundet eget kapital	6 960 650	13 056	0	6 947 594
	Fritt eget kapital				
	Balanserat resultat	-2 372 719	-13 056	93 682	-2 453 345
	Årets resultat	119 875	119 875	-93 682	93 682
	S:a ansamlad förlust	-2 252 845	106 819	0	-2 359 663
	S:a eget kapital	4 707 805	119 875	0	4 587 931

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	132 694	119 638
	Reservering enligt stadgar	13 056	13 056
	Vid årets slut	145 750	132 694

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	ändringsdag
	Swedbank	0,670 %	1 900 000	1 900 000	Rörlig ränta
	Swedbank	0,620 %	1 750 000	1 780 000	Rörlig ränta
	Summa skulder till kreditinstitut		3 650 000	3 680 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 000	-30 000	
			3 620 000	3 650 000	

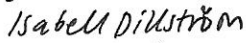
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 500 000 kr.

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Arvoden	33 300	30 500
	Sociala avgifter	10 463	9 583
	Ränta	2 501	5 244
	Förutbetalda avgifter och hyror	86 153	83 973
		132 417	129 300

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 3 / 3 2016


Fredrik Johansson
Ledamot



Isabell Dillström
suppleant


Viktor Sehr
Ledamot


Björn Waller
Ledamot


Mikael Weikvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 3 2016


Andreas Donnerheim
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	903 100	907 120	903 100
Hyror parkering	57 600	59 200	48 000
Öresutjämning	0	98	0
	960 700	966 418	951 100
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-47 100	-51 819	-47 100
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-2 470	-8 000
Städning entreprenad	-31 900	-17 526	-31 900
Städning enligt beställning	0	-3 319	0
Hissbesiktning	-1 800	-1 718	-1 700
Gård	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	-11 800	-11 521	-11 100
Förbrukningsmateriel	-3 500	-4 972	-2 000
Fordon	-2 000	0	-1 500
	-104 100	-93 345	-104 300
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-30 000
Tvättstuga	0	-2 099	0
Sophantering/återvinning	0	-1 141	0
Hiss	0	-6 307	0
	-20 000	-9 547	-30 000
Periodiskt underhåll			
Fönster	-280 000	0	0
	-280 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-38 000	-40 481	-38 000
Värme	-227 000	-223 733	-225 000
Vatten	-39 000	-41 847	-39 000
Sophämtning/renhållning	-30 000	-34 170	-28 000
	-334 000	-340 231	-330 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-27 500	-26 888	-27 500
Kabel-TV	-44 500	-43 687	-43 800
	-72 000	-70 575	-71 300
Fastighetskatt			
Fastighetskatt/kommunal avg.	-49 482	-48 477	-48 477
	-49 482	-48 477	-48 477
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-500	0	-500
Föreningskostnader	-3 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 696	-1 500
Förvaltningsarvode	-70 000	-67 758	-68 300
Administration	-3 500	-2 290	-3 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	5 070	-5 100
	-84 000	-66 674	-78 900

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-30 000	-32 800	-30 000
Revisionsarvode arvoderad	-500	-500	0
Arbetsgivaravgifter	-9 600	-9 879	-9 400
	-40 100	-43 179	-39 400
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-33 765	-33 765	-33 765
Förbättringar	-108 526	-108 526	-108 526
	-142 291	-142 291	-142 291
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 125 973	-814 318	-844 668
RÖRELSERESULTAT	-165 273	152 100	106 432
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	3 000	1 238	5 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	102	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	172	0
Låneräntor	-66 000	-33 737	-92 000
	-63 000	-32 225	-87 000
RESULTAT	-228 273	119 875	19 432

Revisionsberättelse

Till föreningsstämma i Brf Ångmaskinen 6, Stockholm

Undertecknad, utsedd att som internrevisor granska Brf Ångmaskinen 6 räkenskaper och förvaltning för räkenskapsåret 1 januari-31 december 2015, får efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har granskat årsredovisning och bokföring samt övriga handlingar som lämnar upplysning om föreningens förvaltning och ekonomi samt granskat föreningens räkenskaper. Jag har även granskat ett urval av årets verifikat.

Revisionen har inte givit anledning till anmärkning varför jag föreslår årsmötet besluta

- **att** bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid redovisningen omfattar

Stockholm
12 mars 2016



Andreas Donnerheim
Internrevisor

