

Årsredovisning
för
Brf Ångpannan 10
769607-1930

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Ångpannan 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2016-03-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Ångpannan 10 byggdes 1929 och har värdeår 1964. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 118 kvm varav 1 088 kvm utgör lägenhetsyta och 30 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 401 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vattenskador i flera lägenheter våren 2015. Stamskada, bekostats av föreningen
- Renovering av lokal på markplan, sommaren 2015 ny hyresgäst.
- Ny vattenskada våren 2016, 2 lägenheter drabbats. Skada i kök, bekostas av lgh-innehavare

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hyresgästerna har fått en hyreshöjning med 1.700 kr/kvm/år respektive 1.900 kr/kvm/år från den 1 januari 2015.

Styrelsen har beslutat om en amortering med 20.000 kronor per månad samt en engångsamortering om 300.000 kronor i mars 2015

Styrelsen undersöker möjligheten att sälja lokalen för att öka intäkterna till föreningen alternativt att hyra ut igen till en högre hyra (efter viss renovering av lokalen)

Byggnadens tekniska status

| <i>Genomförd åtgärd</i> | <i>År</i> |
|-------------------------|-----------|
| Fönster | 2011 |
| Soprum | 2013 |
| Fasadrenovering | 2013 |
| Fasadrenovering | 2014 |

Planerad åtgärd

Nästa stora åtgärd planeras bli renovering av trapphus, detta skjuts dock på framtiden.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 34 st medlemslägenheter varav 10 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st bostäder och 1 st lokal.

I lokalen bedrivs följande verksamhet:

| Verksamhet | Yta | Kontraktets löptid |
|-----------------------------|--------|---------------------------------|
| Fotografi & musikproduktion | 30 kvm | 3 månaders ömsesidig uppsägning |

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

| | |
|---------------------|-------------|
| Barbro Shanwell | Ordförande |
| Robert Persson | Kassör |
| Rebécka Martikainen | Sekreterare |
| Cecilia Svanberg | Ledamot |
| Emma Mollberg | Ledamot |
| Alexandra Schäfer | Ledamot |
| Marcus Joons | Suppleant |
| Sofia Lundblad | Suppleant |

Revisor har varit Mats Dahlström.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2015 0420.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Ekonomisk utveckling

Taxeringsvärdet för fastigheten är 24 257 000 kr varav 12 816 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 23 800 000 kr samt lokaler 457 000 kr. Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

| Flerårsöversikt (kr) | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 213 503 | 1 189 169 | 1 134 553 | 1 049 795 |
| Resultat efter finansiella poster | 41 213 | 27 056 | -36 892 | -42 760 |
| Soliditet (%) | 58 | 57 | 56 | 61 |
| Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta | 929 | 928 | 935 | 871 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 9 629 | 10 125 | 10 810 | 8 847 |
| Elkostnad/kvm totalyta | 26 | 28 | 44 | 33 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 186 | 181 | 193 | 193 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 35 | 34 | 34 | 34 |
| Avsättn. underhållsfond/kvm tot. | 65 | 65 | 65 | 60 |

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -1 770 737 |
| reservering yttre fond | -72 771 |
| årets vinst | 41 213 |
| | -1 802 295 |

| | |
|------------------------|------------|
| behandlas så att | |
| i ny räkning överföres | -1 802 295 |

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

| Resultaträkning | Not | 2015-01-01 -2015-12-31 | 2014-01-01 -2014-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 1 213 503 | 1 189 169 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 213 503 | 1 189 169 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 2 | -612 281 | -522 216 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -97 708 | -82 611 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -338 285 | -338 285 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 048 274 | -943 112 |
| Rörelseresultat | | 165 229 | 246 057 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 61 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -124 016 | -219 062 |
| Summa finansiella poster | | -124 016 | -219 001 |
| Resultat efter finansiella poster | | 41 213 | 27 056 |
| Resultat före skatt | | 41 213 | 27 056 |
| Årets resultat | | 41 213 | 27 056 |

| Balansräkning | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 24 962 111 | 25 300 396 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 24 962 111 | 25 300 396 |
| Summa anläggningstillgångar | | 24 962 111 | 25 300 396 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 2 141 | 4 330 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 | 43 706 | 27 635 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 45 847 | 31 965 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 603 485 | 662 923 |
| Summa kassa och bank | | 603 485 | 662 923 |
| Summa omsättningstillgångar | | 649 332 | 694 888 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 25 611 443 | 25 995 284 |

| Balansräkning | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 6 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 15 851 671 | 15 851 671 |
| Fond för yttre underhåll | | 734 405 | 661 634 |
| Summa bundet eget kapital | | 16 586 076 | 16 513 305 |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -1 843 508 | -1 797 793 |
| Årets resultat | | 41 213 | 27 056 |
| Summa ansamlad förlust | | -1 802 295 | -1 770 737 |
| Summa eget kapital | | 14 783 781 | 14 742 568 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 | 10 475 880 | 11 015 880 |
| Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut | | -240 000 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 10 235 880 | 11 015 880 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut | | 240 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 139 019 | 43 669 |
| Skatteskulder | | 97 573 | 92 523 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | 78 773 | 59 628 |
| Upplupna kostnader | 8 | 36 417 | 41 016 |
| Summa kortfristiga skulder | | 591 782 | 236 836 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 25 611 443 | 25 995 284 |
| STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER | | | |
| Ställda säkerheter | | | |
| <i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i> | | | |
| Företagsinteckningar | | 11 016 000 | 11 016 000 |
| Summa ställda säkerheter | | 11 016 000 | 11 016 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Noter

Not Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

| | |
|-------------------------|--------|
| Byggnader | 0,50 % |
| Fastighetsförbättringar | 5,00 % |
| Fönster | 5,00 % |
| Soprum | 5,00 % |
| Fasad | 2,50 % |

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

| | 2015 | 2014 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 010 751 | 1 010 001 |
| Hysesintäkter bostäder | 122 892 | 103 698 |
| Hysesintäkter lokaler | 50 250 | 48 000 |
| Påminnelseavgift | 500 | 1 900 |
| Pantförskrivningsavgift | 11 984 | 7 704 |
| Överlåtelseavgift | 17 120 | 8 560 |
| Öres- och kronutjämning | 6 | 12 |
| Övriga rörelseintäkter | 0 | 9 294 |
| | 1 213 503 | 1 189 169 |

Not 2 Fastighetskostnader

| | 2015 | 2014 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Snöröjning/sandning | 5 738 | 3 750 |
| Städning grundavtal | 31 200 | 31 200 |
| Hyra av entrémattor | 2 949 | 2 956 |
| Serviceavtal | 5 711 | 7 353 |
| Hiss serviceavtal | 4 402 | 2 700 |
| Tvättstuga | 0 | 32 561 |
| Trapphus | 13 750 | 0 |
| Källarutrymme | 2 313 | 0 |
| Dörrar och lås | 1 829 | 0 |
| Lokaler för eget bruk | 24 238 | 0 |
| VA | 12 749 | 28 722 |
| Värme | 1 922 | 0 |
| Hissar | 9 037 | 3 717 |
| Fasader | 3 500 | 0 |
| Fönster | 3 688 | 0 |
| Gård | 3 252 | 19 284 |
| Vattenskada | 72 942 | 19 483 |
| Övriga rep./underhåll | 35 334 | 0 |
| Elavgifter | 29 602 | 31 904 |
| Uppvärmning | 208 011 | 202 289 |
| Vatten | 39 274 | 38 300 |
| Sophämtning | 24 752 | 23 772 |
| Fastighetsförsäkring | 16 535 | 15 893 |
| Kabel-tv | 9 080 | 9 092 |
| Fastighetsskatt | 4 570 | 4 570 |
| Kommunal fastighetsavgift | 44 748 | 43 812 |
| Trivselkostnader | 1 155 | 857 |
| | 612 281 | 522 215 |

Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2015 | 2014 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Inkasso- och KFM-avgifter | 0 | 1 544 |
| Förbrukningsmaterial | 8 007 | 3 133 |
| Administration, kontorsmaterie | 1 461 | 2 399 |
| Styrelseomkostnader | 7 582 | 1 500 |
| Revisionsarvode extern revisor | 10 219 | 10 219 |
| Möteskostnader | 4 721 | 6 286 |
| Arvode ekonomisk förvaltn. | 50 012 | 50 012 |
| Extradeb. ekonomiskförvaltn | 0 | 1 250 |
| Konsultarvoden | 8 750 | 88 |
| Bankkostnader | 1 688 | 1 230 |
| Tidning/tidskrifter/facklitter | 318 | 0 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 4 950 | 4 950 |
| | 97 708 | 82 611 |

Not 4 Byggnader och mark

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 20 749 255 | 20 447 617 |
| Inköp | | 301 638 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 20 749 255 | 20 749 255 |
| Ingående avskrivningar | -2 336 125 | -1 997 840 |
| Årets avskrivningar | -338 285 | -338 285 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 674 410 | -2 336 125 |
| Utgående redovisat värde | 18 074 845 | 18 413 130 |
| Taxeringsvärden byggnader | 11 441 000 | 11 441 000 |
| Taxeringsvärden mark | 12 816 000 | 12 816 000 |
| | 24 257 000 | 24 257 000 |
| Bokfört värde byggnader | 18 074 845 | 18 413 130 |
| Bokfört värde mark | 6 887 266 | 6 887 266 |
| | 24 962 111 | 25 300 396 |

Not 5 Förutbetalda kostnader

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring | 2 561 | 2 449 |
| Förutbetald försäkring 20160228-20170227 | 17 319 | 0 |
| Förutbetald ekonomisk förvaltning | 12 503 | 12 503 |
| Förutbetald snöröjning | 1 875 | 1 875 |
| Förutbetald serviceavtal | 5 767 | 5 711 |
| Förutbetald vatten | 0 | 2 827 |
| Förutbetald kabel-tv | 2 271 | 2 270 |
| Förutbetalt serviceavtal hiss | 1 410 | 0 |
| | 43 706 | 27 635 |

Not 6 Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|-----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 14 917 148 | 934 523 | 661 634 | -1 797 793 | 27 056 |
| Reservering yttre fond | | | 72 771 | -72 771 | |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | 27 056 | -27 056 |
| Årets resultat | | | | | 41 213 |
| Belopp vid årets utgång | 14 917 148 | 934 523 | 734 405 | -1 843 508 | 41 213 |

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2015-12-31 | Lånebelopp 2014-12-31 |
|------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB Bolån | 1,06 | 3 mån | 3 728 000 | 3 287 880 |
| SEB Bolån | 1,01 | 3 mån | 3 460 000 | 4 000 000 |
| SEB Bolån | 0,97 | 3 mån | 3 287 880 | 3 728 000 |
| | | | 10 475 880 | 11 015 880 |

Kortfristig del av långfristig skuld

240 000

Not 8 Upplupna kostnader

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna räntekostnader | 2 531 | 4 536 |
| Upplupen kostnad el | 3 262 | 3 483 |
| Upplupen kostnad värme | 28 023 | 32 997 |
| Upplupen kostnad städning | 2 600 | 0 |
| | 36 416 | 41 016 |

Stockholm / 2016

Barbro Shanwell
Ordförande

Robert Persson
Kassör

Rebécka Martikainen
Sekreterare

Cecilia Svanberg
Ledamot

Emma Mollberg
Ledamot

Alexandra Schäfer
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats / 2016

Mats Dahlström
Revisor