

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gamla Brandstationen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2000 och 2023.
- 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 1998-12-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2015-04-21 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Simon Jimmy Eriksson Vång	Ledamot
Åsa Annika Galin	Ledamot
Nina Camilla Hägglund	Ledamot
Carl William Silfversvärd	Ledamot
Rune Emanuel Wedin	Ledamot

Sofia Rose-Marie André	Suppleant
Marcus Johan Fordal	Suppleant
Per Bo Gunnar Hägglund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Berglund	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Annica Galin
Per Hägglund

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-05.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
BRANDSTATIONEN 1	2000	Stockholm
BRANDSTATIONEN 2	2000	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Tomträttsavtalen skrivs om 2017.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är olja/Bergvärme.

Byggnadsår och ytor

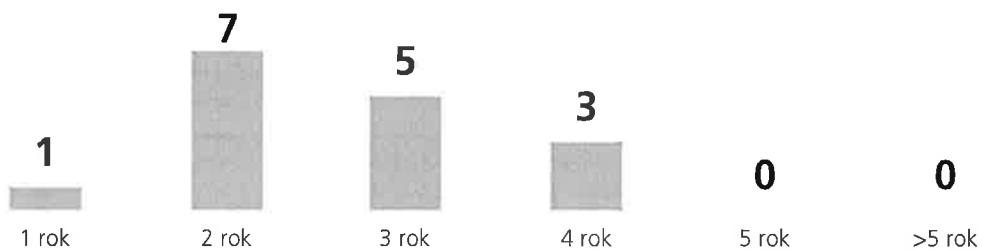
Fastigheterna bebyggdes 1914 - 1917 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 601 m², varav 1 346 m² utgör lägenhetsyta och 255 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Hobbyrum
Tvättstuga och torkrum

Kommentar

Källaren 10:an
Källaren 34:an
Källaren 34:an

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2000 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Servicekontroll genomförd två gånger.	2016	
Byte av ställmotor för växlingsvärmare samt radiatorvatten.	2016	
Byte samt reglering av värmesystemet	2016	

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK besiktning	2017	Enligt lagkrav
Reparation av skorstenar	2017	
Besiktning oljecistern	2019	Enligt lagkrav
Besiktning av stammar och om det behövs stamspolning	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

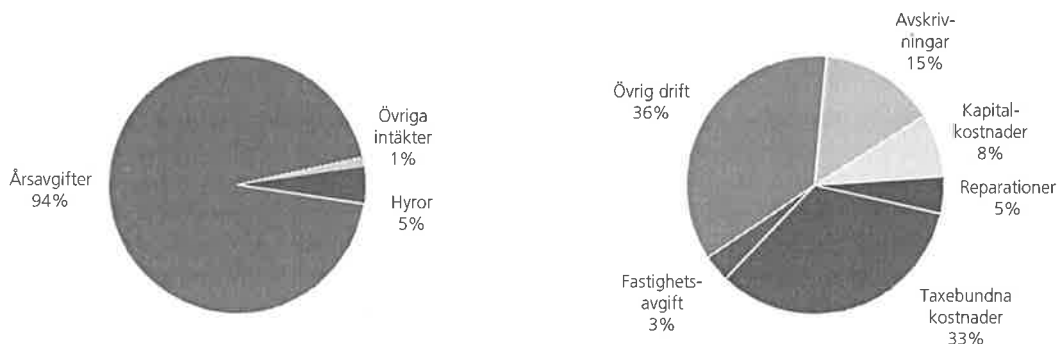
Avtal	Leverantör
Internetleverantör och kabel TV	Comhem
Vatten	Stockholm Vatten
Städning och viss fastighetsförvaltning.	Polar Fastighets AB
Revisor	KPMG
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Föreningslån	SBAB
Returglas- och retur pappers återvinning	Sita Sverige AB
Tömning hushållsopor	Trafikkontoret renhållning
Leverantör El	Fortum AB
Serviceavtal värmepump	Energipartner

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	459 881	410 306
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	975 602	979 005
Finansiella intäkter	-50	100
Minskning kortfristiga fordringar	11 559	70
Kapitaltillskott	0	304 159
Ökning av kortfristiga skulder	25 482	0
	1 012 593	1 283 334
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	771 721	732 500
Finansiella kostnader	78 052	70 829
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	29 320
Minskning av långfristiga skulder	79 362	73 289
Minskning av kortfristiga skulder	0	327 820
	929 135	1 233 759
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	543 339	459 881
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	83 458	49 576

*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 1 268 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 räkenskapsåret
Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	574	585	584	529
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 127	2 217	2 264	2 307
Elkostnad/m ² totalyta	89	85	83	103
Värmekostnad/m ² totalyta	61	31	51	46
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	26	25	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	45	59	70
Soliditet (%)	76	75	73	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-20	30	-49	-27
Nettoomsättning (tkr)	965	961	961	868

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 346 m² bostäder och 255 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	11 926 516	0	0	11 926 516
Upplåtelseavgifter	783 238	0	0	783 238
Kapitaltillskott	304 159	0	0	304 159
Fond för yttre underhåll	521 942	73 317	0	448 625
S:a bundet eget kapital	13 535 855	73 317	0	13 462 538
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 318 565	-73 317	30 433	-2 275 681
Årets resultat	-19 985	-19 985	-30 433	30 433
S:a ansamlad förlust	-2 338 550	-93 302	0	-2 245 248
S:a eget kapital	11 197 305	-19 985	0	11 217 290

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-19 985
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 245 248
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-73 317
summa balanserat resultat	-2 338 550

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 338 550
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	964 511	961 246
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 091	17 759
Summa rörelseintäkter		975 602	979 005
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-688 505	-575 735
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 217	-156 765
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-145 764	-145 343
Summa rörelsekostnader		-917 485	-877 843
RÖRELSERESULTAT		58 117	101 162
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-50	100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 052	-70 829
Summa finansiella poster		-78 102	-70 729
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-19 985	30 433
ÅRETS RESULTAT		-19 985	30 433

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	14 221 868	14 360 454
Maskiner och inventarier	Not 8	7 178	14 355
Summa materiella anläggningstillgångar		14 229 046	14 374 809
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 231 046	14 376 809
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	562 850	490 951
Summa kortfristiga fordringar		562 850	490 951
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		562 850	490 951
SUMMA TILLGÅNGAR		14 793 896	14 867 761

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 709 754	12 709 754
Kapitaltillskott		304 159	304 159
Fond för yttre underhåll	Not 11	521 942	448 625
Summa bundet eget kapital		13 535 855	13 462 538
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 318 565	-2 275 681
Årets resultat		-19 985	30 433
Summa fritt eget kapital		-2 338 550	-2 245 248
SUMMA EGET KAPITAL		11 197 305	11 217 290
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 321 048	3 406 910
Summa långfristiga skulder		3 321 048	3 406 910
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	84 940	78 440
Leverantörsskulder		99 341	51 429
Skatteskulder		3 812	33 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	87 450	80 328
Summa kortfristiga skulder		275 543	243 561
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 793 896	14 867 761

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (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	2016	2015
Byggnader	200 år	200 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Fönster	30 år	30 år
Balkonger	60 år	60 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	773 221	773 221
Årsavgifter - lokaler	146 297	146 297
Hyror lokaler	9 048	9 048
Hyror parkering	29 975	29 700
Hyror förråd	6 000	3 000
Öresutjämning	-30	-20
	964 511	961 246

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	0	6 491
Övriga intäkter	11 091	11 268
	11 091	17 759

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	43 092	43 092
	Fastighetsskötsel beställning	2 947	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	34 825	0
	Snöröjning/sandning	3 827	0
	Myndighetstillsyn	1 080	0
	Gård	3 370	19 094
	Serviceavtal	8 008	7 936
	Förbrukningsmateriel	1 059	4 033
	Brandskydd	998	516
		99 206	74 671
	Reparationer		
	Vind	9 210	0
	Källare	0	33 109
	Lås	14 704	0
	VVS	17 073	0
	Värmeanläggning/undercentral	5 241	11 066
		46 228	44 175
	Taxebundna kostnader		
	El	142 928	133 912
	Olja	97 144	48 017
	Vatten	45 689	40 158
	Sophämtning/renhållning	43 750	37 187
	Grovsopor	4 989	0
		334 500	259 274
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 428	41 102
	Tomträttsavgäld	128 550	121 225
	Kabel-TV	4 183	4 133
		175 161	166 460
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 410	31 155
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	688 505	575 735

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	769	504
	Juridiska åtgärder	0	63 864
	Inkassering avgift/hyra	425	600
	Revisionsarvode extern revisor	18 875	18 625
	Föreningskostnader	2 031	2 698
	Fritids- och trivselkostnader	4 071	2 408
	Förvaltningsarvode	50 413	50 001
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 688
	Administration	2 423	3 518
	Konsultarvode	0	6 650
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 210	4 210
		83 217	156 765

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	72 948	72 948
	Förbättringar	65 638	65 217
	Inventarier	7 178	7 178
		145 764	145 343

Not 7	BYGGNADER	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 361 106	16 056 947
	Nyanskaffningar	0	304 159
	Utgående anskaffningsvärde	16 361 106	16 361 106
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 000 652	-1 862 486
	Årets avskrivningar enligt plan	-138 586	-138 166
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 139 238	-2 000 652
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 221 868	14 360 454
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 105 000	12 070 000
	Taxeringsvärde mark	11 334 000	10 381 000
		24 439 000	22 451 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 000 000	21 200 000
	Lokaler	1 439 000	1 251 000
		24 439 000	22 451 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 994	61 994
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	61 994	61 994
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-47 639	-40 461
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 177	-7 177
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-54 816	-47 638
	Redovisat restvärde vid årets slut	7 178	14 356

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31		
	Skattekonto	202	31 070		
	Klientmedel hos SBC	543 339	459 881		
	Fordringar	19 309	0		
		562 850	490 951		
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000		
		2 000	2 000		
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31		
	Vid årets början	448 625	381 272		
	Reservering enligt stadgar	73 317	67 353		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	Vid årets slut	521 942	448 625		
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	
	SBAB	1,930 %	1 443 266	1 487 808	Rörligt
	SBAB	1,750 %	681 648	710 618	Rörligt
	SBAB	1,750 %	755 710	759 125	2017-06-13
	SBAB	1,750 %	525 364	527 799	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		3 405 988	3 485 350	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-84 940	-78 440	
			3 321 048	3 406 910	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 981 288 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 925 000	3 925 000

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Underhåll av skorstenar samt obligatorisk ventilationskontroll sker under 2017.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	6 691	7 010
	Förutbetalda avgifter och hyror	80 759	73 318
		87 450	80 328

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 10 / 5 2017

Tillf. ledamot

~~Simon Jimmy Eriksson Vång~~
Ledamot

MARCUS FORDAL
MF

Nina Camilla Hägglund
Ledamot

Camilla Hägglund

Åsa Annika Galin
Ledamot

Annika Galin

Carl William Silfverswärd
Ledamot

Carl William Silfverswärd

Rune Emanuel Wedin
Ledamot

Rune Emanuel Wedin

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Johan Berglund
Auktoriserad revisor