

Årsredovisning
för
Brf Stallmästaren nr 17

702002-1189

Räkenskapsåret

2016

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Brf Stallmästaren nr 17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening.

Stadgar och ekonomisk plan

Föreningen registrerades 1965-05-28 och den ekonomiska planen registrerades 1968-07-22. Nuvarande stadgar är registrerade den 2014-05-08.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Stallmästaren 17 med adressen Linnégatan 78-80 i Stockholms kommun. Huset byggdes 1969/1970, med inflyttning 1970. Huset är ett betonghus med fasad av tegel. Det har 75 bostadsrätter med tillhörande garageplats. Vidare finns 4 lokaler, garageplatser och motorcykelplatser för uthyrning.

Styrelse

Ordinarie	Marianne Svensén	Ordf.
	Mats Broman	
	Mikaela Gustavsson- Siegborn	
	Lars Söderberg	
	Axel Roos	

Suppleant	Christina Goldman
-----------	-------------------

Adjungerad till styrelsen	Claes Ljungberg
------------------------------	-----------------

Revisor	Peter Olofson
---------	---------------

Revisor suppleant	Bengt Beergrehn
-------------------	-----------------

Föreningen har sitt säte i Stockholm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie årsstämma hölls på restaurang Spring den 25 april 2016.

De tre nya lägenheterna på taket har godkänts vid slutbesiktning och hela takpåbyggnadsentreprenaden har godkänts.

Inkomsten av entreprenaden har möjliggjort dels nedamortering av föreningens lån (genomförd år 2015) och dels en yttre helrenovering av föreningens fastighet; fasaderna har renoverats och i samband därmed PCB- och asbestsanerats. Balkongerna har renoverats innebärande att betongplattorna åtgärdats och nya smidesräcken med kopparfronter monterats. Samtliga fönster i lägenheter och lokaler har bytts mot nya, med bättre ljud- och värmeisolerande förmåga. Dessa arbeten är slutbesiktigade och godkända i sin helhet.

Ytterväggen och fönster i lokaler på den nedre gården har bytts ut i sin helhet. Tätskiktet på nedre gården renoverades i samband med dessa arbeten.

Renovering och förnyelse av entrén pågår och beräknas vara klar till mitten av april.

Några läckage har förekommit i fastighetens lägenheter, varför ytterligare utredning om stambyte pågår.

Styrelsen har för att förekomma grannfastighet förberett ansökan om borrhning för bergvärme.

Föreningen har fått godkänd OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) för lägenheterna. OVK-besiktning i lokalerna görs detta år.

Det har i samband med arbeten för takavvattning konstaterats att övre gårdens tätskikt är i synnerligen dåligt skick och läckage pågår till underliggande lokal. Kompletterande åtgärder har skett i omgångar, utan att ge fullgott resultat. Fortsatt utredning pågår för att kunna optimera åtgärderna mot bakgrund av påbörjad utredning av möjligheten att bebygga övre gården.

Föreningens lokaler har varit uthyrda hela året. På grund av störningar från olika byggarbeten har viss hyresrabatt måst lämnas.

Säkerheten i garaget har varit god.

Medlemsinformation

Under året har fyra lägenheter bytt ägare.

Medlemsantalet är 83 (83).

När en lägenhet överläts debiterar föreningen en överlåtelseavgift om 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbelopp vid varje pantsättning.

Under kalenderåret 2016 har styrelsen haft elva (11) protokollförda sammanträden.

För ekonomisk och teknisk förvaltning anlitas Trönberg & Co förvaltnings AB.

För fastighetsskötsel anlitas Energibevakning AB.

Föreningen har avtal med byggkonsulten Jan Schönborg om biträde och kontroll av byggnationen på



taket och projektledning för renoveringarna av fastigheten.

Fastigheten är ansluten till ComHems kabelnät, vilket ger medlemmarna TV, bredband och fast telefoni.

Föreningens fastighet har under året varit betryggande fullvärdeförsäkrad i If skadeförsäkrings AB
Medlemmarna måste själva teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg för sina lägenheter.

Årsavgifterna har under året ökat då det tillkommit 3 st lägenheter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 043	5 076	5 102	4 071
Resultat efter finansiella poster	-8 862	-284	-4 603	-1 170
Soliditet (%)	70,0	77,6	-16,7	15,6
Balanslikviditet (%)	366,7	1 169,0	530,3	231,8
Balansomslutning	28 001	36 710	14 615	13 882

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 875 656	29 640 520	3 802 057	-11 559 067	-284 135	28 475 031
Omföring av upplåtelseavg.		-29 640 520		29 640 520		0
Avsättning yttrefond			389 010	-389 010		0
Disposition av föregående års resultat:				-284 135	284 135	0
Årets resultat					-8 861 512	-8 861 512
Belopp vid årets utgång	6 875 656	0	4 191 067	17 408 308	-8 861 512	19 613 519

Upplåtelseavgifterna har under året omförts till balanserat resultat.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	17 408 308
årets förlust	-8 861 512
	8 546 796

disponeras så att i ny räkning överföres	8 546 796
	8 546 796

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



Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 043 365	5 076 028
Övriga rörelseintäkter	3	75 615	271 155
Summa rörelseintäkter		5 118 980	5 347 182
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-13 103 742	-4 679 347
Övriga externa kostnader		-170 493	-175 859
Personalkostnader	5	-289 827	-278 747
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-343 170	-336 373
Summa rörelsekostnader		-13 907 231	-5 470 327
Rörelseresultat		-8 788 251	-123 144
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 547	15 239
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 808	-176 231
Summa finansiella poster		-73 261	-160 991
Resultat efter finansiella poster		-8 861 512	-284 135
Resultat före skatt		-8 861 512	-284 135
Årets resultat		-8 861 512	-284 135



Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	17 684 786	7 605 499
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	749 862	816 823
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	8	845 369	2 158 201
Summa materiella anläggningstillgångar		19 280 017	10 580 523
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		19 283 517	10 584 023
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		76 197	189 807
Övriga fordringar		22 379	1 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	114 917	316 230
Summa kortfristiga fordringar		213 493	507 958
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	578 108	578 108
Summa kortfristiga placeringar		578 108	578 108
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	7 925 415	25 039 748
Summa kassa och bank		7 925 415	25 039 748
Summa omsättningstillgångar		8 717 016	26 125 814
SUMMA TILLGÅNGAR		28 000 533	36 709 837

40

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 875 656	6 875 656
Upplåtelseavgifter		0	29 640 520
Fond för yttre underhåll		4 191 067	3 802 057
Summa bundet eget kapital		11 066 723	40 318 233
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 408 308	-11 559 067
Årets resultat		-8 861 512	-284 135
Summa fritt eget kapital		8 546 796	-11 843 202
Summa eget kapital		19 613 519	28 475 031
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12		
	13	6 000 000	6 000 000
Summa långfristiga skulder		6 000 000	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	14	978 406	873 236
Skatteskulder		0	17 886
Övriga skulder		68 088	100 203
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 340 520	1 243 481
Summa kortfristiga skulder		2 387 014	2 234 806
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 000 533	36 709 837

40-

Kassaflödesanalys	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-8 861 512	-284 135
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		343 170	336 373
Betald skatt		-37 619	-586
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-8 555 961	51 652
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		113 610	-118 605
Förändring av kortfristiga fordringar		200 589	-20 387
Förändring av leverantörsskulder		105 170	619 804
Förändring av kortfristiga skulder		64 923	575 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-8 071 669	1 108 390
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	6, 8	-9 042 664	-1 903 575
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9 042 664	-1 903 575
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda upplåtelseavgifter		0	31 200 000
Amortering av lån		0	-10 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	21 200 000
Årets kassaflöde		-17 114 333	20 404 815
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		25 039 748	4 634 933
Likvida medel vid årets slut		7 925 415	25 039 748



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	50 år
Garage, oljeavskiljare	30 år
Barnvagnsförråd 1	20 år
Barnvagnsförråd 2, Kärlskåp, passagesystem, kameraövervakningssystem, tvättmaskiner	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

Balanslikviditet (%)

Omsättningstillgångar inklusive lager och pågående arbeten m.m. i procent av kortfristiga skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	256 730	247 889
Hyror lokaler	3 346 748	3 387 760
Hyror garage	1 069 269	1 092 469
Underhåll garage	306 052	303 450
Fastighetsskatt lokaler	147 045	168 259
Lämnade hyres rabatter	-82 479	-123 799
	5 043 365	5 076 028

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Överlåtelse & pantsättningsavgifter	4 882	2 890
Övriga rörelseintäkter	70 733	268 265
	75 615	271 155

Not 4 Driftskostnader

	2016	2015
Belysning/El	443 997	350 797
Bränsle/Värme	786 819	767 934
Sotning/Brandskydd	10 014	1 757
Vatten & avlopp	99 604	89 142
Förhandlingsarvode	10 733	9 879
Trapp/garage städning	134 955	80 587
Renhållning/Sophämtning	134 004	167 452
Entrémattor	20 841	20 862
Snö, vinterunderhåll	5 692	21 042
Trädgårdsskötsel	27 938	9 172
Kabel TV, internet	194 529	236 437
Hissar-kostnader	3 078	13 559
Ventilation/Radon/OVK	150 553	85 328
Garageuthyrning	169 933	159 946
Fastighetsskatt	377 996	415 616
Försäkringspremier	77 790	70 572
Förvaltningsarvode	211 852	211 852
Skötselarvode/Tillsyn	50 858	49 586
Konsultarvoden	12 110	96 475
Föreningsavgifter	4 130	4 130
Förbrukningsinventarier	0	8 207
Förbrukningsmaterial	525	0
	2 927 951	2 870 332

Byggprojekt, reparationer och löpande underhåll

Löpande underhåll	257 491	238 498
Åtgärder efter inbrott, reparation kamera system	0	189 584
Pumpgrop	0	551 529
Renovering av lokal	0	226 950
Övriga reparationer	212 304	204 870
Hissar	0	109 659
Vattenskada i lägenhet	0	235 705
Brytskydd källardörrar	0	52 220

Reparation av sprinkleranläggning	75 635	0
Renovering av vattenskada	101 448	0
Fasad- och fönsterprojektkostnad	9 364 181	0
Förstudie sopsug	4 683	0
Förberedelse för stambyte	146 099	0
OVK arbeten	13 950	0
	10 175 791	1 809 015
	13 103 742	4 679 347

Not 5 Arvoden och sociala kostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	144 000	144 000
Extra styrelsearvode enligt stämmobeslut 2016	100 000	0
Sociala kostnader och pensionskostnader	45 827	71 338
Korrigeringar av uppbokning för arvode och sociala kostnader sedan tidigare år	0	108 409
	289 827	323 747

Not 6 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	12 006 806	12 006 806
Inköp (årets takombyggdskostnad)	1 617 624	0
Omklassificering (tidigare års takombyggdskostnad)	1 380 302	
Inköp (årets fasadombyggdskostnad)	6 678 987	
Omklassificering (tidigare års fasadombyggdskostnad)	678 583	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 362 302	12 006 806
Ingående avskrivningar	-6 643 308	-6 372 096
Årets avskrivningar	-276 209	-271 212
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 919 517	-6 643 308
Utgående redovisat värde	15 442 785	5 363 498
Taxeringsvärden byggnader	60 800 000	64 000 000
Taxeringsvärden mark	68 870 000	58 612 000
	129 670 000	122 612 000
Bokfört värde mark	2 242 000	2 242 000
	2 242 000	2 242 000

10.

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	990 324	945 079
Inköp	0	45 245
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	990 324	990 324
Ingående avskrivningar	-173 501	-108 340
Årets avskrivningar	-66 961	-65 161
Utgående ackumulerade avskrivningar	-240 462	-173 501
Utgående redovisat värde	749 862	816 823

Not 8 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ombyggnad gården	32 481	31 987
Ombyggnad entré	812 888	67 329
Ombyggnad fasad och balkonger	0	678 583
Påbyggnad av Tak	0	1 380 302
	845 369	2 158 201

Ombyggnads kostnaderna för fasad och balkonger under föregående år har kostnadsförts 2016.
Kostnader för påbyggnaden av tak aktiverades under 2016.



Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
TÅV AB, returpapper	1 160	1 160
Svensk bevakningstjänst AB	15 025	13 728
ComHem	47 165	47 742
If Skadeförsäkring	25 456	23 646
Säkerhetselit Norden AB	8 457	8 053
Carpeting i Stockholm AB	0	5 210
Trönberg & Co Förvaltnings AB	0	52 963
Handelsbanken	0	2 150
Garagekoll, upplupen intäkt	0	91 200
Ers. från bostadshavare ang. vattenskada	0	62 435
Pro miljö Service	0	7 943
SCB	6 270	0
Dimson AB	11 384	0
	114 917	316 230

Not 10 Aktier, andelar och värdepapper

	2016-12-31	2015-12-31
Bokförtvärde	953 108	953 108
Nedskrivning	-375 000	-375 000
	578 108	578 108
Marknadsvärde	532 075	545 633
	532 075	545 633

Not 11 Kassa och Bank

	2016-12-31	2015-12-31
Handelsbanken	7 884 753	24 994 086
Handelsbanken PM-konto	11 329	11 329
Depåkonton hos Carnegie samt Pareto Öhman	29 333	34 333
	7 925 415	25 039 748



Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	20 695 000	20 695 000
	20 695 000	20 695 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	1,45	2017-04-04	6 000 000	6 000 000
			6 000 000	6 000 000

Not 14 Leverantörsskulder

	2016-12-31	2015-12-31
AB energibevakning	21 543	6 795
Fortum el	58 999	37 375
Fortum värme	79 375	67 988
Trönberg & Co Förvaltnings AB	29 166	118 287
Stockholm vatten	21 781	15 325
Handelsbanken	0	1 250
Jan Schönborg byggkonsult	127 500	113 562
Pro Miljö Service	7 710	15 680
SBC ek förening	6 270	6 270
Säkerhetselit Norden AB	8 667	8 253
Carpeting i Stockholm AB	0	5 340
Centrumbygg JJ AB	0	450 000
GS konsult	0	2 125
Kone	0	4 285
Stadshypotek	21 750	20 700
Baxec AB	91 540	0
Calida Fönster och dörrar AB	58 609	0
Dimson AB	17 500	0
Garagekoll	28 350	0
H Ekfelts måleriservice AB	10 875	0
H Aronsson byggnads AB	337 500	0
Humidus AB	5 288	0
Pwelon elektriska AB	9 466	0
Rickard & Mattias Byggentreprenad AB	11 403	0
Svensk bevakningstjänst AB	25 114	0
	978 406	873 235

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Garagekoll	0	12 635
Bankavgifter	0	380
Beräknat arvode revision	30 000	30 000
Fortum värme	115 923	100 522
Fortum, el	55 388	33 670
Energibevakning AB	715	14 005
Styrelsearvode	201 000	189 000
Förutbetalda hyresintäkter	739 930	856 914
Carnegie Investment Bank	0	4 879
Ingdahls Städ & Fastighetservice AB	3 080	1 476
Lundin Byggkonsult AB	9 513	0
H Aronsson Byggnads AB	131 722	0
Allt i solskydd AB	342	0
Säkerhetselit Norden AB	3 757	0
Handelsbanken	353	0
Trönnberg & Co Förvaltnings AB	6 070	0
if skadeförsäkring AB	3 232	0
Ingengörsfirman Gösta Schelin	39 495	0
	1 340 520	1 243 481



Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm 2017-04-07.

Marianne Svensén

Marianne Svensén
Ordförande

Mats Broman

Mats Broman

Mikaela Gustavsson Siegborn

Mikaela Gustavsson Siegborn

Lars Söderberg

Lars Söderberg

Axel Roos

Axel Roos

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

2017-04-07.

Peter Olofson

Peter Olofson
Auktoriserad revisor