

Årsredovisning för  
**Brf Styrmanen 36**  
769600-2059

Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	8-9
Noter till balansräkning	10-11
Underskrifter	12

*HP*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Styrmannen 36 i Stockholm, org.nr. 769600-2059 får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 2016-01-01 - 2016-12-31, föreningens 16:e verksamhetsår

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen, som bildades 2001, är en äkta bostadsrättsförening som förvaltar fastigheten Styrmannen 36 belägen på Styrmansgatan 14 A- E i Stockholm. Fastigheten omfattar 43 lägenheter med en sammanlagd yta av c:a 3072 m<sup>2</sup> samt två hyreslokaler på totalt 700 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet uppgick 2016 till 106 800 TSEK

Styrelsen under verksamhetsåret

Styrelsens har under verksamhetsåret bestått av:

Teddy Hedenqvist, ordförande  
Ernst Andersson  
Filip Collin  
Annika Elmlund  
Annica Gullberg (del av året)  
Henrik Sjölund  
Nils Resvik  
Philip Lundmark, suppleant  
Edward Sjögren, suppleant  
Tomas Sundh, suppleant

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsåret utgång uppgick antalet medlemmar till 60 st. Antalet överlåtelse har under året varit 4 st.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2016.

Sammanträden under verksamhetsåret

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisorer har varit auktoriserade revisorn Margaretha Morén, BDO samt Nils-Fredrik Carlsson, internrevisor med Mats Nilsson som suppleant.

Valberedning

Valberedning under året har varit Hans Bredberg och Sara Resvik.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad med gemensamt bostadsrättstillägg hos Moderna Försäkringar.

Fastighetsskötsel och förvaltning

Avtal har tecknats med Sveriges BostadsrättsCentrum avseende fastighetsskötsel och med Save Time ekonomikonsult avseende ekonomisk förvaltning.



### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har följande större projekt genomförts:

- Inläggning av mattor trapphus
- Renovering av fönster i trapphusen i gårdshusen

### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året och uppgår i genomsnitt till 412 kr per m<sup>2</sup>

### Investeringar

Gjorda investeringar senaste 10 åren

Balkonger 2007, 2008, 2013, 2014  
Energideklaration 2009-2010  
Gårdsfasadrenovering 2009  
Brandutredning 2009  
VVS utredning 2009 & 2013  
Slamsugning av stammar 2010  
Nya avloppsstammar i källare 2010  
Omdragning av el källare & vind 2010  
Utbyggnad av nyckelkods-system hela fastgheten 2010, 2014  
Barnvagnsrum 2010  
OVK besiktning 2010, 2014-2015  
Helrenovering av källare & vindsutrymmen 2010-2011, 2014  
Renovering av gården 2010-2012  
Trapphusrenovering 2011-2012  
Säkerhetsdörrar i hela fastigheten 2011-2012  
Byte av portar inkl automatisk öppning 2011-2012  
Försäljning av outnyttjad yta till lägenhetsinnehavare 2013-2015  
Utebelysning mot gata och på gård 2013  
Helrenoverade hyreslokaler inkl. nya badrum 2013  
Fiberoptik 100mbit bredband till alla lägenheter 2012-2014  
Nytt tak på gathus inkl. taksäkerhet och hängrännor 2014  
3st ny hissar (allt nytt) 2014  
Cykelgarage inkl ny elektrisk garageport 2014  
Nybyggd övernattningslägenhet till medlemmarna 2014  
Gemensamhetslokal 2014  
Genomgång av värmeanläggning 2014  
Snösmältningssystem 2015  
Bastu/relax avdelning 2015  
Inläggning av mattor i trapphus 2016



## Resultat och ställning

	2016	2015	2014
Intäkter	3 003 665	2 980 045	2 556 451
Rörelseresultat	-723 651	-639 222	-1 075 709
Resultat efter finansiella poster	-819 367	-768 742	-1 433 666
Balansomslutning	87 083 761	89 378 999	90 339 919
Fond för yttre underhåll	1 511 371	1 417 973	1 506 871

## Flerårsöversikt

	2016	2015	2014*	2013**	Belopp i kr 2012
Nettoomsättning	2 991 681	2 943 137	2 518 724	2 485 349	2 778 820
Resultat efter finansiella poster	-819 367	-768 742	-1 433 666	-1 055 920	-263 878
Soliditet, %	88	87	86	76	70
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	412	412	340	332	414
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 896	3 384	3 384	7 883	8 381
Ränta/kvm bostadsrättsyta	38	46	121	237	294
Värmekostnad/kvm totalyta	149	134	127	145	156

\*) Tillkomst av vindslägenheten på 335 kvm samt minskning av lokalyta med 155 kvm

\*\*) Tillkomst av två hyresrätter om var ombildats till bostadsrätt på 57 och 63 kvm. Utöver detta så såldes det trapppyta som ökade bostadsrättsytan med 36,7 kvm.

## Eget kapital

	Insatser	Upp, avgift	Kapital- tillskott	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	48 648 781	30 394 653	2 726 292	1 417 973	-5 064 110	-767 525
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>						
Dispos. av föregående års resultat					-767 525	767 525
Avsättning yttre fond				271 800	-271 800	
lanspråk yttre fond				-178 402	178 402	
Årets resultat						-810 744
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>48 648 781</b>	<b>30 394 653</b>	<b>2 726 292</b>	<b>1 511 371</b>	<b>-5 925 033</b>	<b>-810 744</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-5 925 033
årets resultat	-810 744
<b>Totalt</b>	<b>-6 735 777</b>
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	320 400
balanseras i ny räkning	-7 056 177
	<b>-6 735 777</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Handwritten signature and initials, possibly 'P 7'.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 991 681	2 943 137
Övriga rörelseintäkter		11 984	36 908
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>3 003 665</b>	<b>2 980 045</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-2 948 288	-2 819 738
Personalkostnader	4	-155 938	-176 439
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-623 090	-623 090
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 727 316</b>	<b>-3 619 267</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-723 651</b>	<b>-639 222</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		20 268	12 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		141	113
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 125	-142 233
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-95 716</b>	<b>-129 520</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-819 367</b>	<b>-768 742</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-819 367</b>	<b>-768 742</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		8 623	1 217
<b>Årets resultat</b>	5	<b>-810 744</b>	<b>-767 525</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	82 213 860	82 771 429
Inventarier, verktyg och installationer	7	2 216 670	2 282 191
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	-	19 512
Summa materiella anläggningstillgångar		84 430 530	85 073 132
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>84 430 530</b>	<b>85 073 132</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		260 230	261 888
Övriga fordringar		251 125	245 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 506	78 514
Summa kortfristiga fordringar		596 861	586 147
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 056 370	3 719 720
Summa kassa och bank		2 056 370	3 719 720
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 653 231</b>	<b>4 305 867</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>87 083 761</b>	<b>89 378 999</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		79 043 434	79 043 434
Kapitaltillskott		2 726 292	2 726 292
Yttre underhållsfond		1 511 371	1 417 973
Summa bundet eget kapital		83 281 097	83 187 699
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-5 925 033	-5 064 110
Årets resultat		-810 744	-767 525
Summa fritt eget kapital		-6 735 777	-5 831 635
<b>Summa eget kapital</b>		<b>76 545 320</b>	<b>77 356 064</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 896 970	8 896 970
Summa långfristiga skulder		8 896 970	8 896 970
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		245 858	253 082
Skatteskulder		213 901	229 449
Övriga skulder		91 009	1 583 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 090 703	1 059 766
Summa kortfristiga skulder		1 641 471	3 125 965
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>87 083 761</b>	<b>89 378 999</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Soliditet*

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

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

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Lokal förskola	50
-Inventarier, verktyg och installationer	10-50





## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 266 891	1 266 891
Hysesintäkter, lokaler	1 689 090	1 676 246
Gästlägenhet	35 700	-
	<b>2 991 681</b>	<b>2 943 137</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

#### Driftkostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Uppvärmning	563 016	503 433
El	150 505	154 714
Vatten och avlopp	40 913	50 091
Hiss	23 808	5 062
Sophämtning	115 603	97 454
Städning	27 481	26 114
Fastighetsskötsel	233 438	217 866
Kabel-TV och Bredband	87 913	89 222
Hyra av mattor	1 730	32 911
Snöröjning	7 505	2 408
Fastighetsförsäkring	76 960	73 956
Förbrukningsmaterial, fastighet	32 090	8 438
	<b>1 360 962</b>	<b>1 261 669</b>

#### Reparationer och underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Gård	60 241	68 211
Vatten och avlopp	-	1 800
Värme	8 856	2 609
Tvättstugan	14 604	-
Ventilation	-	101 581
Hissar	17 243	27 207
Huskropp	230 666	154 900
Vattenskada Resvik	-	289 537
Vattenskada Sjölund/dagis	18 250	234 856
	<b>349 860</b>	<b>880 701</b>



**Planerade underhåll**

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Vatten och avlopp	-	48 853
Huskropp	797 926	129 549
	<u>797 926</u>	<u>178 402</u>

**Administrativa kostnader**

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Resekostnader	522	-
Kontorsmaterial	69	-
Telefon och porto	7 037	7 227
Datakostnader	8 824	7 821
Sammanträdeskostnader	-	6 408
Övriga egna administrationskostnader	5 836	10 974
Revisionsarvode	44 696	64 977
Kameral förvaltning	67 864	66 209
Bankkostnader	2 869	2 858
Föreningsavgifter	4 798	4 950
Konsultarvoden	53 573	80 906
Övriga kostnader	30 928	17 187
	<u>227 016</u>	<u>269 517</u>

**Fastighetsskatt**

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	212 524	229 449
	<u>212 524</u>	<u>229 449</u>

**Not 4 Personalkostnader**

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Arvoden 2016	122 695	
Arvoden 2015		133 500
Sociala Avgifter	33 243	42 939
	<u>155 938</u>	<u>176 439</u>

**Not 5 Resultat efter fondering**

	2016-12-31	2015-12-31
Årets resultat	-810 744	-767 525
Avsättning till yttre underhållsfond	-271 800	-271 800
lanspråkstagande av yttre underhållsfond		178 402
<b>Resultat efter fondering</b>	<u>-1 082 544</u>	<u>-860 923</u>

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

## Noter till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Byggnad</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	58 709 018	58 709 018
	<u>58 709 018</u>	<u>58 709 018</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 898 986	-4 409 752
-Årets avskrivning enligt plan	-489 234	-489 234
	<u>-5 388 220</u>	<u>-4 898 986</u>
<b>Lokal Förskola</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 416 791	3 416 791
	<u>3 416 791</u>	<u>3 416 791</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-136 670	-68 335
-Årets avskrivning enligt plan	-68 335	-68 335
	<u>-205 005</u>	<u>-136 670</u>
Pågående arbeten	-	19 512
<b>Mark</b>	<u>25 681 276</u>	<u>25 681 276</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>82 213 860</b>	<b>82 790 941</b>
Taxeringsvärde bostad byggnad	35 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde bostad mark	56 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde lokal byggnad	8 400 000	9 000 000
Taxeringsvärde lokal mark	7 400 000	8 600 000
	<u>106 800 000</u>	<u>90 600 000</u>

### Not 7 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	2 969 717	2 969 717
	<u>2 969 717</u>	<u>2 969 717</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-687 526	-622 005
-Årets avskrivning enligt plan	-65 521	-65 521
	<u>-753 047</u>	<u>-687 526</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 216 670</b>	<b>2 282 191</b>

**Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2016-12-31	2015-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	-	1 500 000
SHB lån 912989, ränta 1,3%, ffd 170114	8 896 970	8 896 970
	<b>8 896 970</b>	<b>10 396 970</b>

Amortering 1 500 000 47 125

**Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

**Ställda säkerheter**

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>



## Underskrifter

Stockholm den 10 maj 2017



Teddy Hedenqvist  
Ordförande



Ernst Andersson  
Ledamot

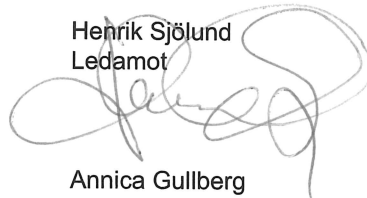


Filip Collin  
Ledamot

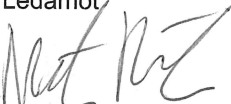
Henrik Sjölund  
Ledamot



Annika Elmlund  
Ledamot



Annica Gullberg  
Ledamot



Nils Resvik  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2017



Auktoriserad revisor  
Margaretha Morén



Av årsmötet vald revisor  
Nils-Fredrik Carlsson