

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Fiskaren större 1

Org.nr. 769605-6659

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

# Brf Fiskaren större 1

Org.nr. 769605-6659

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Brf Fiskaren Större 1 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens huis upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen registrerades i Bolagsverket (dåvarande Patent & Registreringsverket) 2000-04-28. Fastigheten Stockholm Fiskaren Större 1 förvärvades den 6 november 2014. Fastighetens adress Götgatan 25, 116 46 Stockholm.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-10-16

#### Föreningens fastighet

Byggnaderna uppfördes 1676 och 1757 med en större ombyggnad 1862. Fastigheten innehåller 10 bostadslägenheter, varav 9 lägenheter upplåts med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt. Dessutom finns 3 affärs- kontorslokaler. Totala BOA 996kvm, varav 93 kvm avser hyresrätt- LOA uppgår till 298 kvm

#### Styrelse, revisorer, under början av året

Mårten Castenfors	Ledamot, Kassör
Jonas Bengtsson	Ledamot, Sekreterare
Peter Brune	Ledamot
Karin Pahlfer	Ledamot, Ordförande
Gert Fylking	Suppleant

Revisor: Auktoriserade revisorn Niclas Adersten

#### styrelse, revisorer under slutet av året

Mårten Castenfors	Ledamot kassör
Jonas Bengtsson	Ledamot, sekreterare
Peter Brune	Ledamot
Karin Pahlfer	Ledamot, ordförande
Jan Wiklund	Suppleant

#### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtt av Bergman & Partner AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av medlemmarna

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad med tillägg av sedvanlig ansvarsförsäkring genom Brandkontoret.

#### Föreningsfrågor och medlemmar

Föreningen är ur skattesynpunkt ett oäkta bostadsföretag (oäkta Bostadsrättsförening). Det innebär att av föreningens intäkter kommer mer än 40% från lokaler och hyreslägenheter.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	12
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	2
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång	13

#### Tidigare genomförda renoveringar

1978i nredning av vinden på gathuset

1978-80 Ändring av lägenheternas planlösning samt utbyte av större delen av VA-stammar,

1999 Vinden på gårdhuset inreddes

2011 Utbyte av torkskåp och tvättmaskin,

2013-14 Ny undercentral

2013-14 Modernisering av el-installationer i lägenheter

2015 Stamspolning, installation av tryckstegspump (för bättre vattentryck). Rengöring av frånluftskanaler i kök/badrum. Igångsättning av byggnation av nya lägenheten, nr 10. Partiellt stambyte mellannya lägenheten och angränsande lägenhet p.g.a sprickbildning i äldre stam.

#### Under 2016

Försäljning av lgh nr 10

Installation av fiber

Tätning av yttertack efter upptäckt läckage

# Brf Fiskaren större 1

Org.nr. 769605-6659

Säkerhetsrädde runt skorsten efter anmodan av sotaren  
Bröderna Olssons lokal sägs upp för att konverteras till bostad  
Lokalen upplåtes till Gleipnergruppen för ombyggnad  
Byte av dagvattenbrunn  
Kartering av kanaler

## Planerade arbeten under 2017

Slutföra OVK-besiktningen efter mindre åtgärder  
Fönster och fasad renovering  
Balkongbygge  
Planering av innergård och åtgärder  
Trapphusrenovering

## Föreningsaktiviteter

Uppskattad kräftskiva hölls på gården. Föreningens hemsida läggs upp av Nathalie Besér. Maria Hall och Mårten Castenfors har ansvarat för klottersanering. Ilze Azena och Jonas Bengtsson har varit ansvarig för tak- och snöskotning. Julgran sattes upp på gården.

## Yttre fond

Enligt föreningens stadgar skall underhållsplan upprättas för byggnades underhåll. Sådan är upprättad. Styrelsen föreslår att avsättning, enligt underhållsplanen, görs med kr 253 950 till yttre fond

## Korrigerade och faktiska intäkter och kostnader för beräkning av inkomsskatt

### INTÄKTER

BOA BR	REF.HYRA	INTÄKT
903	1060	957 180
HR		91 200
Lokaler		981 799
SUMMA INTÄKTER		2 030 179

### KOSTNADER

Räntor	409 478
Driftkostnader	1 129 244
Avskrivningar	500 726
SUMMA KOSTNADER	2 039 448

FÖRLUST -9 269

Företagets säte är Stockholm

## Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 360 702	1 365 273		
Resultat efter finansiella poster	-673 510	-221 492		
Soliditet (%)	63,81	61,11		
Balansomslutning	59 326 380	54 903 423		

Definitioner av nyckeltal, se noter

## Brf Fiskaren större 1

Org.nr. 769605-6659

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	34 179 472	0	400 000	0	-1 025 232
Ökning av insatskapital	3 640 000	1 339 500			
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			200 000		-200 000
Årets resultat					<u>-673 510</u>
Belopp vid årets utgång	<u>37 819 472</u>	<u>1 339 500</u>	<u>600 000</u>	<u>0</u>	<u>-1 898 742</u>

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 225 232
Årets resultat	<u>-673 510</u>
	-1 898 742

Förslag till disposition:

Avsättning till reservfond	253 950
Balanseras i ny räkning	<u>-2 152 692</u>
	-1 898 742

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Brf Fiskaren större 1

Org.nr. 769605-6659

## RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 360 702	1 365 273
Övriga rörelseintäkter		<u>5 194</u>	<u>0</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 365 896</b>	<b>1 365 273</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	3	-712 471	-485 677
Övriga externa kostnader	4	-402 854	-153 608
Personalkostnader		-13 919	-44 400
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-500 726</u>	<u>-500 726</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 629 970</b>	<b>-1 184 411</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-264 074</b>	<b>180 862</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		42	0
Räntekostnader		<u>-409 478</u>	<u>-402 354</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-409 436</b>	<b>-402 354</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-673 510</b>	<b>-221 492</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-673 510</b>	<b>-221 492</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-79 475
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-673 510</u></b>	<b><u>-300 967</u></b>



**Brf Fiskaren större 1**

Org.nr. 769605-6659

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		37 819 472	34 179 472
Upplåtelseavgifter		1 339 500	0
Fond för yttre underhåll		600 000	400 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>39 758 972</b>	<b>34 579 472</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat		-1 225 232	-724 265
Årets resultat		-673 510	-300 967
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 898 742</b>	<b>-1 025 232</b>

**Summa eget kapital**

		37 860 230	33 554 240
--	--	------------	------------

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut		20 800 000	20 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	7, 8	<b>20 800 000</b>	<b>20 800 000</b>

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder		29 245	80 177
Skatteskulder		284 014	179 222
Övriga skulder		51 481	186 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		301 410	103 074
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>666 150</b>	<b>549 183</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

		<b>59 326 380</b>	<b>54 903 423</b>
--	--	-------------------	-------------------

# Brf Fiskaren större 1

Org.nr. 769605-6659

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.  
Redovisningsprincip enligt K2

#### *Materiella anläggningstillgångar*

#### Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

## Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter	285 955	264 312
Hysesintäkter	91 200	91 200
Lokalhyror	875 375	943 314
Antenn	55 000	27 500
Debiterad f-skatt	51 424	35 747
Debiterad el-kostnad	640	3 200
	<u>1 359 594</u>	<u>1 365 273</u>

Not 3 Direkta fastighetskostnader	2016	2015
Fjärrvärme	148 716	130 905
Vatten o avlopp	18 105	15 853
El	73 006	37 751
Städning	34 904	21 422
Rep o underhåll	200 135	106 497
Fastighets- och kloterförsäkring	35 604	34 643
Snöröjning o gårdskostnad	17 224	26 172
Fastighets-skatt	93 380	88 560
Fastighetsavgift	11 412	11 187
Renhållning	11 046	12 687
Rep o underhåll HR	8 419	0
Rep o underhåll lokal	8 413	0
Pant o överlåtelseavgift	1 108	0
Abonnemangsavgift bredband	50 999	0
	<u>712 471</u>	<u>485 677</u>



# Brf Fiskaren större 1

Org.nr. 769605-6659

## NOTER

Not 4	Övriga externa rörelsekostnader	2016	2015
	Ekonomisk förvaltning	37 608	28 136
	Utomhusmöbler	0	11 007
	Förbrukningsmaterial	957	4 078
	Revisionsarvode	24 622	15 946
	Konsultarvoden	108 421	89 194
	Serviceavgift branchorganisation	5 596	4 696
	Bankkostnader	768	551
	Kontorsmaterial	1 737	0
	Telefon o porto	247	0
	Styrelsearvode	44 300	0
	Möteskostnad	2 598	0
	Övrig förvaltningskostnad	1 000	0
	Utköp av lokal	<u>175 000</u>	<u>0</u>
		402 854	153 608

## Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>52 961 077</u>	<u>52 961 077</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>52 961 077</u>	<u>52 961 077</u>
	Ingående avskrivningar	-538 309	-42 883
	Årets avskrivningar	<u>-495 426</u>	<u>-495 426</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-1 033 735</u>	<u>-538 309</u>
	Redovisat värde	51 927 342	52 422 768

### Taxeringsvärden

Mark	16 338 000	13 656 000
Byggnader	<u>12 800 000</u>	<u>12 000 000</u>
	29 138 000	25 656 000

Avskrivningar enligt plan beräknad på en nyttjandeperiod av 50 år

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>52 997</u>	<u>52 997</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>52 997</u>	<u>52 997</u>
	Årets avskrivningar	<u>-5 300</u>	<u>-5 300</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-10 600</u>	<u>-5 300</u>
	Redovisat värde	42 397	47 697

Avskrivning enligt plan beräknad på en nyttjandeperiod av 10 år

Not 7	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Lån		
	Swedbank, rta 1,016	90 ddg	6 933 000
	Swedbank, rta 2,010	2017-11-05	6 933 000
	Swedbank, rta 2,34	2019-11-05	<u>6 934 000</u>
		20 800 000	20 800 000

## Övriga noter

# Brf Fiskaren större 1

Org.nr. 769605-6659

## NOTER

<b>Not 8</b>	<b>Ställda säkerheter o eventalförpliktelser</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	20 800 000	20 800 000
<b>Not 9</b>	<b>Definition av nyckeltal</b>		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

Stockholm

Mårten Castenfors

Jonas Bengtsson

Peter Brune

Karin Pahlfer

Min revisionsberättelse har lämnats den

Niclas Adersten

Auktoriserad revisor