

**Brf Storken 11**  
**Org.nr 716417-8613**



# Brf Storken 11

716417-8613

---

## Årsredovisning

För räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Storken 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet, d.v.s. den består i att tillhandhålla bostäder åt sina medlemmar i byggnader som ägs av föreningen.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-11-30.

På fastigheten finns 1st bostadshus innehållande 23 lägenheter och 2 lokaler.

#### Lägenhetsfördelning:

7 st 1 rum och kök

1 st 3 rum och kök

5 st 4 rum och kök

6 st 5 rum och kök

4 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 2 519 kvm    Total lokalyta: 359 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Kontor	167 kvm	2018-11-30
Lager	100 kvm	2018-02-28

Fastigheten har åsatts värdeår 1930.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-05-16 bestått av:

Ordinarie	Anna Jennehov	Ordförande
	Christer Jansson	Ledamot
	Esa Kymäläinen	Ledamot
	Maria Rehncrona Kolberg	Ledamot
	Karl-Gustav Celsing	Ledamot

Suppleant            Anders Ohlsson

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Staffan Zander	Baker Tilly Mapema
Suppleanter	Per Silveby	Baker Tilly Mapema
	Mårten Störtebecker	

Valberedning

Catharina Gyllencreutz

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.  
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Styrelsen har under året fokuserat på att underhålla gemensamma utrymmen.

- \* Ny utrustning till tvättstugan har inhandlats samt målning. Målning av väggar och förråd i källarutrymmen har utförts. Pingisrummet har rustats upp med ytskikt och elarbeten.
- \* Nya dörrar till gården har installerats, samt att kodlås till trapphuset på Sibyllegatan installerats.
- \* Målning av fönster mot gården påbörjades, Sibyllegatans trappuppgång var först ut.

Stockholms Stad genomförde en granskning av föreningen, vissa kompletteringar behövs såsom OVK och radonmätning.

Under året genomfördes två (2) städdagar, där föreningens medlemmar hjälps åt att sköta om våra gemensamma utrymmen. Uppslutningen vid bägge tillfällen var bra.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 23 medlemmar.

Under perioden har 2 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2016 = 1 120 kronor).

Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2016 = 448 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Soliditet (%)	74	74	75	75
Nettoomsättning tkr	1 712	1 691	1 666	1 653
Kassalikviditet (%)	341	308	188	389
Resultat efter finansiella poster tkr	-237	-360	-400	128

### Förändring eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	31 902 300	1 090 308	1 044 922	-4 676 465	-360 048	29 001 023
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll						
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-239 719	239 719		
Balanseras i ny räkning				-360 042	360 042	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
<b>Årets resultat</b>					-236 799	
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>31 902 300</b>	<b>1 090 308</b>	<b>805 203</b>	<b>-4 796 788</b>	<b>-236 799</b>	<b>28 764 224</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 796 788
årets förlust	-236 799
	<b>-5 033 587</b>
behandlas så att	
Till yttre reparationsfonden överföres	229 116
i ny räkning överföres	-5 262 703
	<b>-5 033 587</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 712 428	1 691 384
Övriga rörelseintäkter		20 976	9 392
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 733 404</b>	<b>1 700 776</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 138 463	-1 216 987
Övriga externa kostnader	5	-137 505	-128 228
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-412 423	-423 342
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 688 391</b>	<b>-1 768 557</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>45 013</b>	<b>-67 781</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56	3 539
Räntekostnader och liknande resultatposter		-281 868	-295 800
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-281 812</b>	<b>-292 261</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-236 799</b>	<b>-360 042</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-236 799</b>	<b>-360 042</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-236 799</b>	<b>-360 042</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	37 457 044	37 865 667
Inventarier, verktyg och installationer	7	6 770	10 570
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 463 814</b>	<b>37 876 237</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 463 814</b>	<b>37 876 237</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes-, avgifts- och kundfordringar		1 380	2 200
Övriga fordringar	8	752 238	564 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	8 938	5 676
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>762 556</b>	<b>572 422</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		582 955	574 447
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>582 955</b>	<b>574 447</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 345 511</b>	<b>1 146 869</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 809 325</b>	<b>39 023 106</b>

## Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

32 992 608

32 992 608

Yttre reparationsfond

805 203

1 044 922

**Summa bundet eget kapital**

**33 797 811**

**34 037 530**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-4 796 788

-4 676 465

Årets resultat

-236 799

-360 042

**Summa fritt eget kapital**

**-5 033 587**

**-5 036 507**

**Summa eget kapital**

**28 764 224**

**29 001 023**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

9 650 000

9 650 000

**Summa långfristiga skulder**

**9 650 000**

**9 650 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

55 917

35 428

Övriga skulder

12

18 203

19 761

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

320 982

316 894

**Summa kortfristiga skulder**

**395 102**

**372 083**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**38 809 326**

**39 023 106**

## **Noter**

### **Not 1 Redovisningsprinciper**

#### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

#### **Föreningens fond för planerligt underhåll**

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är stämman.

#### **Anläggningstillgångar**

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	100 år
Stambyte	40 år
Ombyggnad gård	30 år
Elinstallation	20 år
Fasadrenovering	30 år
Inventarier	5 år

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning (tkr)  
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)  
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)  
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)  
Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.



### Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Hysesintäkter lokaler	404 296	404 296
Årsavgifter bostäder	1 312 584	1 274 148
Hysesbortfall ./.	-7 500	-7 500
Debiterade avgifter	3 048	20 440
Övriga ersättningar och intäkter	4 021	6 500
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 002	2 892
Avgift andrahandsupplåtelse	2 953	0
	<b>1 733 404</b>	<b>1 700 776</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	253 605	43 369
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	107 493	252 657
	<b>361 098</b>	<b>296 026</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	57 766	111 736
Besiktning / Serviceavtal	11 259	10 093
Yttre skötsel / Snöröjning	29 899	1 013
Fastighetsel	40 020	34 323
Uppvärmning	379 283	359 505
Vatten	60 380	42 650
Sophämtning	58 041	101 643
Fastighetsförsäkring	43 539	42 722
Kabel-TV / Internet	17 124	146 826
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	72 884	70 449
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift fg år	7 172	0
	<b>777 367</b>	<b>920 960</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	25 325	20 502
Revisionsarvode	26 816	25 459
Förvaltningsarvode	51 932	55 327
Övriga externa tjänster/kostnader	17 290	12 830
Övriga förbrukningsinventarier/material	15 126	6 029
Möteskostnad stämma	1 016	2 580
Möteskostnad styrelse	0	5 500
	<b>137 505</b>	<b>128 227</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnad	30 071 560	30 071 560
Ingående anskaffningsvärden mark	10 696 500	10 696 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 768 060</b>	<b>40 768 060</b>
Ingående avskrivningar	-2 902 393	-2 493 770
Årets avskrivningar	-408 623	-408 623
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 311 016</b>	<b>-2 902 393</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 457 044</b>	<b>37 865 667</b>
Taxeringsvärden byggnader	25 292 000	26 266 000
Taxeringsvärden mark	51 080 000	40 920 000
	<b>76 372 000</b>	<b>67 186 000</b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	114 525	100 116
Inköp	0	14 409
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>114 525</b>	<b>114 525</b>
Ingående avskrivningar	-103 955	-89 236
Årets avskrivningar	-3 800	-14 719
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-107 755</b>	<b>-103 955</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 770</b>	<b>10 570</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Skattefordringar	1 245	10 852
Vidarefakturering	0	13 813
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	750 937	539 881
Avräkning skattekonto	56	0
	<b>752 238</b>	<b>564 546</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	3 634	3 571
Förutbetald kabel-TV	5 304	1 458
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	647
	<b>8 938</b>	<b>5 676</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank	1,510 %	2021-08-25	1 200 000	1 200 000
Swedbank	3,200%	2017-11-24	1 000 000	1 000 000
Swedbank	3,350%	2016-12-20	1 800 000	1 800 000
Swedbank	0,856 %	löpande	1 650 000	1 650 000
Swedbank	3,530%	2018-12-20	3 000 000	3 000 000
Swedbank	3,480%	2017-06-26	1 000 000	1 000 000
			<b>9 650 000</b>	<b>9 650 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 650 000 kronor.

**Not 11 Ställda säkerheter**

	2016-12-31	2015-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	35 801 000	35 801 000
	<b>35 801 000</b>	<b>35 801 000</b>

**Not 12 Övriga skulder**

	2016-12-31	2015-12-31
Mervärdesskatt	16 699	19 761
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	1 239	0
Motkonto korrigerad utgående moms	265	0
	<b>18 203</b>	<b>19 761</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	40 847	45 980
Förskottsbetalda hyror och avgifter	155 205	149 867
Upplupna vatten avgifter	0	7 520
Upplupna uppvärmningskostnader	64 996	50 001
Upplupna elavgifter	0	7 056
Upplupna renhållningsavgifter	450	12 775
Upplupna reparationer och underhåll	55 776	2 982
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 707	40 712
	<b>320 981</b>	<b>316 893</b>

Stockholm 2017-04-18



**Anna Jennehov**  
**Ordförande**



**Maria Rehncrona Kolberg**



**Esa Kymäläinen**



**Karl-Gustaf Celcius**



**Christer Jansson**

Min revisionsberättelse har lämnats .

**Staffan Zander**  
**Auktoriserad revisor**