

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Stolmakaren 6



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stolmakaren 6

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 2005 och 2025.
- 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 1978-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2003-11-28 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Nils Erik Markus Frykén	Ledamot
Per Magnus Hjelmfeldt	Ledamot
Tim Oscar Philip Johansson	Ledamot
Elin Kristina Kockum	Ledamot
Melissa Mila Naghibian	Ledamot

Eva Monika M Asztalos Murdoch	Suppleant
Gunnar Andreas Carlsson	Suppleant
Christina Margareta von der Groeben	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Annika Hällqvist	Ordinarie Intern
Erik Nyrelli	Suppleant Intern

Valberedning

Annika Hällqvist
Erik Nyrelli

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
STOLMAKAREN 6	1979	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring, Söderberg & Partners.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

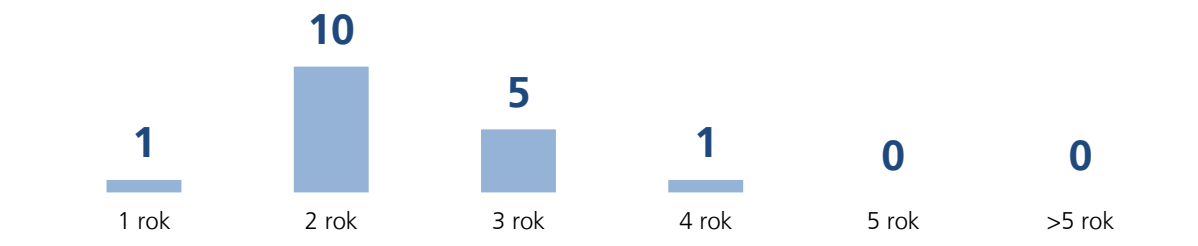
Fastigheten bebyggdes 1899 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 190 m², varav 1 104 m² utgör lägenhetsyta och 86 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Skrädderi, kemtvätt	25 m ²	1 år
Tavelramsverkstad	35 m ²	3 år

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Underhållsmålning fönster	2016
Rökgångsbesiktning	2016
OVK besiktning, Ventilation	2015
Installation av Fiber	2013
Byte av värmeundercentral	2013
Målning trapphus	2009
Målning yttertak	2009
Målning soprum	2009 - 2010
OVK besiktning Ventilation	2008 - 2009
Ny tvättmaskin	2007
Målning portar gård	2006
Målning portar gata	2006
Målning skyltfönster entré	2006
Renovering av mur (brandvägg) och fasad vid tvättstuga	2004
Nytt gårdsbjälklag	2003
Nya balkonger	2002
Elstambyte	1984
Rörstambyte	1984
Omputsning av fasad	1984
Nyinstallation hiss	1984

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av tvättmaskin och torktumlare	2014	Bevakas
Tätskikt i bad	2014 - löpande	Kostnad är medlemmens
Rökgångar, åtgärd efter besiktning (endast några berörda lägenheter)	2017	
OVK Ventilation, åtgärd efter besiktning	2017	
Hiss i gathuset ska bytas	2019	Byts inom ca 2-3 år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

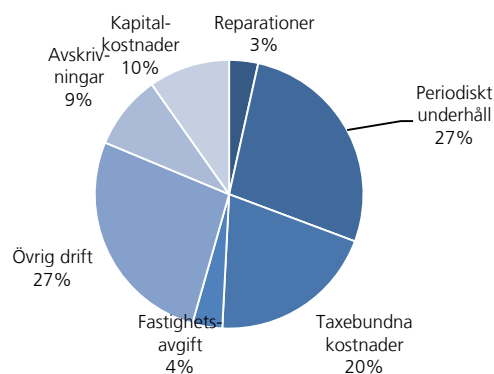
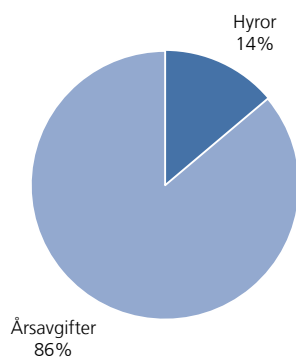
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	454 976	450 621
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	771 195	684 856
Finansiella intäkter	324	389
Minskning kortfristiga fordringar	57 447	56 412
Medlemsinsatser	2 546 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	10 905	14 995
	3 385 871	756 652
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	831 505	523 779
Finansiella kostnader	100 466	153 910
Minskning av långfristiga skulder	82 576	74 608
	1 014 547	752 297
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 826 300	454 976
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 371 324	4 355

*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

Återställande av lokal till lägenhet. Föreningen beslöt under 2016 att återställa vissa gemensamma utrymmen i gårdshuset till en lägenhet. Efter bygglov, genomfördes en försäljning av dessa utrymmen i december 2016 till en köpeskilling om 2 640 000 kr. Andelstalen har justerats med anledning av nya lägenheten. Då föreningens totala årsavgift inte har förändrats så har detta medfört att varje lägenhets årsavgift har justerats ned i motsvarande utsträckning.

Underhållsarbeten. Fönster i hela fastigheten har underhållsmålats under våren 2016. Rökgångar har besiktigats under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	602	573	573	573
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 690	4 764	4 832	4 900
Elkostnad/m ² totalyta	19	17	16	22
Värmekostnad/m ² totalyta	125	116	168	157
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	15	16	8
Kapitalkostnader/m ² totalyta	84	129	149	138
Soliditet (%)	28	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-252	-84	-63	-293
Nettoomsättning (tkr)	771	684	740	740

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 104 m² bostäder och 86 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	178 521	0	0	178 521
Upplåtelseavgifter	2 546 000	2 546 000	0	0
Fond för yttre underhåll	924 701	333 000	-62 203	653 904
S:a bundet eget kapital	3 649 222	2 879 000	-62 203	832 425
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 349 823	-333 000	-21 808	-995 015
Årets resultat	-252 019	-252 019	84 011	-84 011
S:a ansamlad förlust	-1 601 842	-585 019	62 203	-1 079 026
S:a eget kapital	2 047 380	2 293 981	0	-246 601

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-252 019
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 016 823
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-333 000
summa balanserat resultat	-1 601 842

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

278 577
-1 323 265

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	771 195	684 496
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	360
Summa rörelseintäkter		771 195	684 856
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-663 017	-413 459
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 655	-90 033
Personalkostnader	Not 6	-50 833	-20 288
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-91 567	-91 567
Summa rörelsekostnader		-923 073	-615 346
RÖRELSERESULTAT		-151 878	69 510
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		324	389
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 466	-153 910
Summa finansiella poster		-100 141	-153 521
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-252 019	-84 011
ÅRETS RESULTAT		-252 019	-84 011

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 4 375 204	4 466 772
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	4 375 204	4 466 772
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11 2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 377 204	4 468 772
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 2 861 487	491 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 112 468	168 702
Summa kortfristiga fordringar	2 973 955	660 078
KASSA OCH BANK		
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 973 955	660 078
SUMMA TILLGÅNGAR	7 351 160	5 128 850

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 724 521	178 521
Fond för yttre underhåll	Not 13	924 701	653 904
Summa bundet eget kapital		3 649 222	832 425
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 349 823	-995 015
Årets resultat		-252 019	-84 011
Summa fritt eget kapital		-1 601 842	-1 079 026
SUMMA EGET KAPITAL		2 047 380	-246 601
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 094 799	5 185 343
Summa långfristiga skulder		5 094 799	5 185 343
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	82 576	74 608
Leverantörsskulder		28 670	44 834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	97 735	70 666
Summa kortfristiga skulder		208 981	190 108
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 351 160	5 128 850

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	66år	66år
Fasad	20år	20år
Tak	20år	20år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	664 419	632 928
Hyror lokaler	106 779	51 546
Öresutjämning	-3	22
	771 195	684 496

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	0	360
	0	360

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	13 650	0
	Städning entreprenad	31 535	30 072
	Städning enligt beställning	3 750	0
	Sotning	13 399	8 275
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	13 750
	Hissbesiktning	1 791	1 736
	Gård	2 033	0
	Serviceavtal	9 368	8 835
	Förbrukningsmateriel	1 066	185
		76 592	62 853
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	1 750
	Lokaler	0	2 750
	Tvättstuga	5 724	1 679
	Lås	1 383	1 256
	VVS	13 175	0
	Elinstallationer	7 246	3 125
	Hiss	5 714	0
	Tak	1 950	2 250
		35 192	12 810
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	33 577	40 953
	Fönster	245 000	21 250
		278 577	62 203
	Taxebundna kostnader		
	El	22 438	20 118
	Värme	148 575	138 606
	Vatten	21 207	17 628
	Sophämtning/renhållning	13 222	10 918
	Grovsopor	0	1 700
		205 442	188 970
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 278	50 298
	Kabel-TV	0	864
		30 278	51 162
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 936	35 461
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	663 017	413 459
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	388	388
	Juridiska åtgärder	0	34 001
	Inkassering avgift/hyra	2 550	600
	Hysesförluster	1	0
	Föreningskostnader	1 243	0
	Förvaltningsarvode	49 695	47 748
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 938
	Administration	2 598	2 358
	Konsultarvode	60 730	0
	Tidningar facklitteratur	451	0
		117 655	90 033

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	22 400	0
	Löner	18 000	18 000
	Sociala kostnader	10 433	2 288
		50 833	20 288
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	88 380	88 380
	Förbättringar	3 187	3 187
		91 567	91 567
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 852 488	6 852 488
	Utgående anskaffningsvärde	6 852 488	6 852 488
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 385 716	-2 294 149
	Årets avskrivningar enligt plan	-91 567	-91 567
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 477 284	-2 385 716
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 375 204	4 466 772
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	583 000	583 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 191 000	12 368 000
	Taxeringsvärde mark	20 147 000	15 865 000
		32 338 000	28 233 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	30 800 000	26 800 000
	Lokaler	1 538 000	1 433 000
		32 338 000	28 233 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 550	39 550
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	39 550	39 550
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-39 550	-39 550
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-39 550	-39 550
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	5 683	5 421
	Skattefordran	29 504	30 979
	Klientmedel hos SBC	2 826 300	454 976
		2 861 487	491 376
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Värmekostnader	112 468	168 702
		112 468	168 702
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	653 904	602 204
	Reservering enligt stadgar	333 000	51 700
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-62 203	0
	Vid årets slut	924 701	653 904

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,060 %	673 824	689 820	2018-12-01
Handelsbanken	1,050 %	1 642 234	1 659 706	2017-03-01
Handelsbanken	1,050 %	1 056 000	1 067 000	2017-03-01
Handelsbanken	3,430 %	483 349	493 801	2018-01-30
Handelsbanken	1,050 %	745 924	753 616	2017-03-01
Handelsbanken	3,440 %	576 044	596 008	2018-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		5 177 375	5 259 951	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-82 576	-74 608	
		5 094 799	5 185 343	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 764 495 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	5 451 000	5 768 000

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Underhållsarbeten. Som uppföljning på rökkanalsbesiktningen 2016 kommer mindre lagningar av otäta rökgångar i 4 lägenheter att utföras under 2017. Efter ventilationsbesiktningen 2015/2016 kommer mindre åtgärder vidtas i vissa lägenheter.

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden	22 400	0
Sociala avgifter	7 038	0
Ränta	6 251	8 157
Förutbetalda avgifter och hyror	62 046	62 509
	97 735	70 666

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 21 / 5 2017



Nils Erik Markus Frykén
Ledamot




Per Magnus Hjelmfeldt
Ledamot



Tim Oscar Philip Johansson
Ledamot

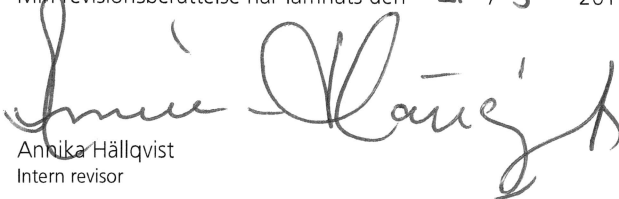


Elin Kristina Kockum
Ledamot



Melissa Mila Naghibian
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5 2017



Annika Hällqvist
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stolmakaren 6

(Organisationsnummer 716416-6162)

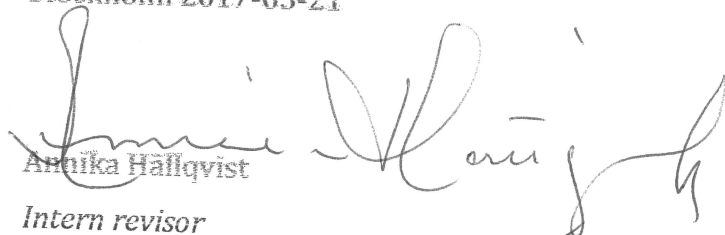
Styrelsen ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisning och förvaltning.

Jag har läst årsredovisning och styrelsemötesprotokoll, samt granskat utläggskvitton som jag fått från SBC, gällande Brf Stolmakaren 6 för år 2016.

Enligt min bedömning har styrelsen inte handlat i strid med föreningens stadgar och årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2016.

Stockholm 2017-05-21


Annika Hällqvist
Intern revisor