

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Wotan

Org.nr. 716416-5263

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	11

17/12/16
M.A. 81
S. J. L.

Brf Wotan

Org.nr. 716416-5263

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Legal status

Bostadsrättsföreningen Wotan registrerades hos Länsstyrelsen i Stockholms län den 13 mars 1978.

Nuvarande stadgar registrerades 2007-05-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sedan bildandet varit en äkta förening.

Föreningens säte och adresser

Stockholm, Norrtullsgatan 28 och Ynglingagatan 21

Föreningens styrelse och revisorer

Håkan Dorm	ledamot, ordförande
Thomas Bengtsson	ledamot, vice ordförande
Anne-Charlotte Åkesson	ledamot, sekreterare
Håkan Arfwedson	ledamot

Pernilla Johansson	suppleant
Christer Svensson	suppleant

Leif Borin	revisor
Helene Jansson	revisor
Jean-Pierre Bouchet	revisorssuppleant

Föreningsfrågor och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2016. Föreningsstämman 2017 hålls den 11 maj 2017.

Föreningens styrelse har sedan förra föreningsstämman hållit fem protokollförda sammanträden och ett extra årsmöte.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Samtliga lägenhetsdörrar mot trapphusen har bytts ut mot högkvalitativa säkerhetsdörrar i klass 4. Detta är en del i föreningens systematiska brandskyddsarbete.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut. I övrigt se underhållsnoteringar nedan. En uppfräschning av gården planeras under våren 2017.

Medlemmar

Tre överlåtelse har skett under året: lägenhet nr 14 och nr 63 på Ynglingagatan 21 samt lgh 41 på Norrtullsgatan 28.

Lokalhyresgäster

Inga händelser.

Försäkringsvillkor

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Finansiering och ränteriskhantering

	Räntesats	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	ändringsdag
Swedbank Hypotek	2,75 %	2 415 319	2018-04-27
Swedbank Hypotek	2,39 %	1 900 000	2017-01-25 (nuvarande ränta 1,69%)
Swedbank Hypotek	2,87 %	2 475 000	2020-03-27
Summa skulder till kreditinstitut		6 790 319	

Amortering sker årligen med 150 000 kr.

Brf Wotan

Org.nr. 716416-5263

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning Stockholm Odin 13. Byggnadsår 1905-1906. Arkitekt: Dorph & Höög. Sexvåningshus med inredd vindsvåning och underbyggd gård samt källare i souterräng. Huset är byggt på undergrund av berg med tjocka murar av tegel som fungerar som utjämningsmagasin för temperaturväxlingar. Golv bärs upp av träbjälklag. Putsade fasader. Yttertak av plåt. Självdragsventilation.

Huset totalrenoverades 1980-83 med bland annat stambyte, el-stigar, installation av centralvärme, vindsvåningar samt hissinstallation trapphus Ynglingagatan 21. Fasaden mot gården renoverades 1997. Balkonger mot gård byggdes 2004 och under 2012-13 har gatufasaden och fönster renoverats samt tak målats. År 2015-16 renoverades skorstenstopparna och många medlemmar valde att tätta sina kakelugnsrökanaler.

Tomtarealen är 784 m² (äganderätt). Fastighetens bruksarea är enligt taxeringsbeskedet 2 822 m², varav 2 469 m² utgör bostäder och 353 m² lokaler. Fastigheten är av Stockholms Stadsmuseum K-märkt Grön dvs fastigheten är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Föreningen följer en av styrelsen upprättad underhållsplan från 2011. I varje lägenhet finns möjlighet till bredbandsanslutning och digital-tv via Telenor Bredbandsbolaget respektive Com Hem. Fastigheten har godkända protokoll för energideklaration, ventilation och radon samt styrelseorganisation gällande egenkontroll.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:

1 rok 2 rok 3 rok 5 rok
1 st 10 st 1 st 11 st

I samband med upprättandet av den ekonomiska planen för föreningen, vilken registrerades av Länsstyrelsen 1984, har mätning av fastighetens yta gjorts. Föreningen tar inte ansvar för, eller garanterar, att de uppgifter angående yta som anges för respektive lägenhet är korrekta.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att följa de rekommendationer som ges av Bostadsrätterna/SBC.

Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgar/styrelsebeslut. Se föreningens stadgar som finns på www.wotan.bostadsratterna.se.

Lokaler upplåtna med hyresrätt

Föreningen upplåter 4 lokaler i gatuplan med hyresrätt.

Storlek, m ²	40,5	98	157	59
Uthyrt	ja	ja	ja	ja
Kontraktslängd	191231	190930	190131	190831
Hyra/kvm*	1750	1750	1570	1308

*)indexering enligt kontraktet kan göras årligen. Siffran avser hyra/kvm vid ingången av kontraktet.

Förvaltning

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna/SBC och Stockholms Fastighetsägarförening.

Teknisk förvaltning köper föreningen av SBC. Fastighetsskötsel köps av Driftia. Ekonomisk förvaltning köper föreningen av Ekonomikonsult Åsa Lindqvist AB.

Ekonomisk utveckling

Fastigheten är taxerad till 79 100 000 kr, varav markvärde 47 883 000 kr. Taxeringsvärdet har totalt höjts med 12 705 000 kr under 2016. Föreningen betalade för 2016 fastighetsavgift med 1 268 kr per lägenhet samt 1 % av lokalernas taxeringsvärde, att redovisa som fastighetsskatt.

Andelen hyresintäkter från lokaler utgör normalt ca 30 % av rörelsens intäkter.

En höjning av avgifterna med 7 % gjordes per 1 januari 2013 och 5 % i januari 2014 (inkl värmertilägg).

En höjning av årsavgiften med 5 % görs från 2017-07-01 med anledning av högre amorteringstakt på befintliga lån, större avskrivningar på grund av genomförda fastighetsinvesteringar samt för att ha ett väl avvägt sparande för framtida underhåll.

Årets resultat visar en försämring sedan 2015 på dryga 160 Tkr. Denna resultatförsämring förklaras primärt av ökade avskrivningar på fastighetsinvesteringar.

Långsiktig ekonomisk utveckling

Fastigheten är i mycket gott skick. Styrelsen arbetar enligt en av den upprättad underhållsplan.

Föreningen bedömer det årliga genomsnittliga underhållet till ca 450 000 kr/år sett över en 30-årsperiod. Föreningens sparande bedöms som betryggande för att möta framtida underhåll utan stora avgiftshöjningar alternativt kapitaltillskott. Denna framförhållning gällande årsavgifterna och underhåll säkerställer en uthållig och stabil utveckling över tid för föreningen och medlemmarna.

Brf Wotan

Org.nr. 716416-5263

Andelen hyresintäkter från lokaler utgör normalt ca 30 % av rörelsens intäkter. Denna relativt höga andelen är positiv för föreningen.

Föreningens skulder till kreditinstitut är låga/måttliga i förhållande till taxeringsvärdet och gjorda fastighetsunderhåll/förbättringar. Detta ger styrelsen ett stort lånemässigt handlingsutrymme för framtida underhåll och investeringar.

Föreningens större planerade underhåll enligt upprättad plan. De närmsta åren är underhållsbehovet relativt litet då omfattande renoveringar genomfördes under 2012-14. För år 2020-30 planeras följande större underhåll:

Byggnadsdel	År	Underhållsår
Hissrenoveringar	1906/1980	2020-22
Rörstammar	1980	2025-35
Tak, partiellt	1980	2025-35
Takfönster	1980	2020-22

Fondering och avskrivning

Till fonden för yttre underhåll har enligt stadgarna avsatts 0,3 % av taxeringsvärdet.

Avskrivningen på föreningens fastighet ändrades räkenskapsåret 2005 från 1,25 till 0,5 %. Den lägre avskrivningsnivån bygger på en ny avskrivningsplan som fastställts av styrelsen och motiveras av att byggnaden har ett betydande övervärde jämfört med det bokförda värdet.

Avskrivning på stambytet under mark som genomfördes i slutet av 2009 görs från januari 2010 med 3 % per år.

Avskrivning på stambytet i Ynglingagatan 21, som utförts år 2013, görs från januari 2013 med 3 % per år.

Avskrivning på fasadrenovering som utförts under 2012 och 2013 skrivs av med 2,5 % per år från 2014.

Avskrivning på säkerhetsdörrar som sattes in 2016 görs med 20% per år.

Föreningens säte är Stockholm.

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 812	1 870	1 864	1 701	1 655
Res. efter finansiella poster	112	277	95	-68	194
Res. i % av nettoomsättningen	6	15	5	-4	12
Balansomslutning	14 765	14 182	14 439	14 624	13 580
Soliditet (%)	43	44	41	40	44
Avkastning på eget kapital (%)	2	5	2	-1	3
Avkastning på totalt kapital (%)	2	3	2	1	3
Kassalikviditet (%)	2	5	6	3	3

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid jämförelseårets ingång enl fastställd balansräkning	689 378	4 139 565	2 728 309	0	-1 359 515
Justerade belopp vid jämförelseårets ingång	689 378	4 139 565	2 728 309	0	-1 359 515
Justerade belopp vid årets ingång	689 378	4 139 565	2 728 309	0	-1 359 515
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			237 300		-237 300
Årets vinst					103 542
Belopp vid årets utgång	689 378	4 139 565	2 965 609	0	-1 493 273

M. Wotan
of. 2017
W

Brf Wotan

Org.nr. 716416-5263

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserad förlust

-1 359 515

Avsättning till fond för yttre underhåll

-237 300

årets vinst

103 542

-1 493 273

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

-1 493 273

-1 493 273

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

H. M. St. bol. R. H. L.

Brf Wotan

Org.nr. 716416-5263

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		<u>1 812 459</u> 1 812 459	<u>1 870 303</u> 1 870 303
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 081 952	-1 160 803
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-421 038</u> -1 502 990	<u>-219 480</u> -1 380 283
Rörelseresultat		309 469	490 020
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-198 030</u> -197 947	<u>-212 594</u> -212 573
Resultat efter finansiella poster		111 522	277 447
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till balkongfond		<u>-7 980</u> -7 980	<u>-8 016</u> -8 016
Resultat före skatt		103 542	269 431
Årets resultat		<u>103 542</u>	<u>269 431</u>



Brf Wotan

Org.nr. 716416-5263

BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	13 917 041	14 136 521
Inventarier, verktyg och installationer	3	<u>806 230</u>	<u>0</u>
		14 723 271	14 136 521
Summa anläggningstillgångar		14 723 271	14 136 521
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 250	11 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>35 019</u>	<u>33 659</u>
		41 269	45 350
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>6</u>	<u>6</u>
Summa kassa och bank		6	6
Summa omsättningstillgångar		41 275	45 356
SUMMA TILLGÅNGAR		14 764 546	14 181 877

H. M. L.
A. G. L.
U

Brf Wotan

Org.nr. 716416-5263

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

Medlemsinsatser	689 378	689 378
Upplåtelseavgifter	4 139 565	4 139 565
Fond för yttre underhåll	2 965 609	2 728 309
	<u>7 794 552</u>	<u>7 557 252</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 359 515	-1 429 761
Avsättning till fond för yttre underhåll	-237 300	-199 185
Årets resultat	103 542	269 431
	<u>-1 493 273</u>	<u>-1 359 515</u>

Summa eget kapital

6 301 279 6 197 737

Avsättningar

Balkongreparationsfond	94 132	86 152
Summa avsättningar	<u>94 132</u>	<u>86 152</u>

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6 640 319	6 790 319
Summa långfristiga skulder	<u>6 640 319</u>	<u>6 790 319</u>

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit	720 092	598 336
Skulder till kreditinstitut	150 000	150 000
Leverantörsskulder	508 854	51 139
Aktuell skatteskuld	3 553	3 559
Övriga skulder	23 052	43 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	323 265	260 683
Summa kortfristiga skulder	<u>1 728 816</u>	<u>1 107 669</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 764 546 14 181 877



Brf Wotan

Org.nr. 716416-5263

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		309 469	490 020
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		421 038	219 480
Erhållen ränta m.m.		83	21
Erlagd ränta		-198 029	-212 594
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 532 561	<hr/> 496 927
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		11 670	-8 175
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-7 589	45 924
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		457 715	-47 192
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		163 431	-337 484
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 1 157 788	<hr/> -346 927
Investeringsverksamheten			
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	3	-1 007 788	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> -1 007 788	<hr/> 0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-150 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> -150 000	<hr/> -150 000
Likvida medel vid årets början		6	6
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 6	<hr/> 6

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper. Inga omräkningar av ingångsbalansräkningar har gjorts däremot har vissa poster, däribland fastighetsskatten, flyttats till andra rader i resultaträkningen jämfört med tidigare år. Detta innebär att ett antal poster för tidigare år i flerårsjämförelsen har förändrats. Dessa förändringar har ingen resultatpåverkande effekt.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningen redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hyror

Hysesintäkter från uthyrning av föreningens lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	200
Fastighetsförbättringar	33
Fasadrenovering	40
Inventarier, verktyg och maskiner	5

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	17 655 172	17 655 172
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 655 172	17 655 172
Ingående avskrivningar	-3 518 651	-3 299 171
Årets avskrivningar	-219 480	-219 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 738 131	-3 518 651
Utgående redovisat värde	13 917 041	14 136 521
Redovisat värde byggnader	13 232 112	13 451 592
Redovisat värde mark	684 929	684 929
	13 917 041	14 136 521
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	79 100 000	66 395 000
varav byggnader:	31 217 000	30 936 000

Brf Wotan

Org.nr. 716416-5263

NOTER

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
Inköp	1 007 788	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 007 788	0
Årets avskrivningar	-201 558	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-201 558	0
Utgående redovisat värde	806 230	0
Not 4 Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Amortering inom 1 år	1 900 000	0
Amortering inom 2 till 5 år	4 740 319	6 790 319
	6 640 319	6 790 319
Not 5 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	10 056 652	10 056 652
Not 6 Definition av nyckeltal		
Soliditet		
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		
Avkastning på eget kapital		
Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital		
Avkastning på totalt kapital		
Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning		
Kassalikviditet		
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder		

Stockholm 2017-03- 21


Håkan Dorm
Thomas Bengtsson
Håkan Arfwedson
Anne-Charlotte Åkesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017-03- 29


Helene Jansson
Leif Borin

Bostadsrättsföreningen Wotan

Revisionsberättelse

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för verksamhetsåret 2016. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen.

Vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att resultatet behandlas enligt styrelsens förslag samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 mars 2017


Leif Börin


Helene Jansson

