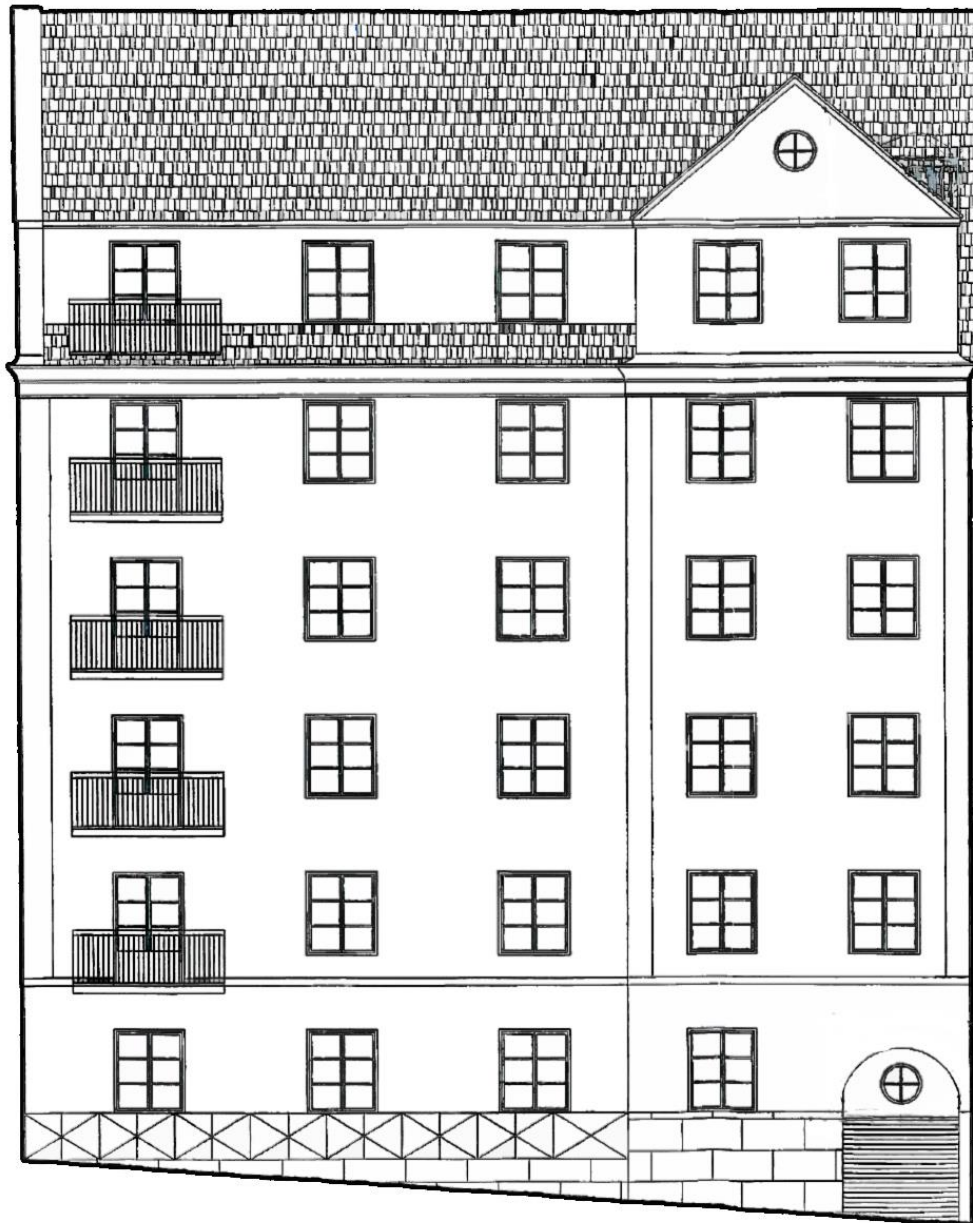


# PORSLINSBRUKET 16

Årsredovisning 2016



Vy från Bråvallagatan 12

Kära grannar,

2016 har varit ett händelserikt år för föreningen. I april röstade stämman enhälligt för styrelsens förslag att gå vidare med installationen av bergvärme. Vi är stolta över att vi som förening är bland de första i Vasastan som tar ett aktivt miljöansvar vad gäller energiförbrukning. Bergvärmerna är förhoppningsvis den första i en rad åtgärder för att minska vår fastighets avtryck på miljön. Vårt gemensamma beslut kommer att inte bara göra vår förening mer klimatsmart utan även markant sänka föreningens kostnader. Att installera bergvärme mitt i Stockholm är ett modigt beslut som vi hoppas att fler föreningar i vårt område kommer att följa. Installationen har som ni alla märkt lett till en rad besvär, i synnerhet för er med parkeringsplatser. Vi är tacksamma för ert förståelse och tålamod. Inom kort kommer bergvärmesystemet vara igång och vi kan börja skörda frukterna av vår investering. Besparingarna på värme kommer att ge oss större möjligheter att underhålla och förbättra vår fastighet, samt eventuellt se över avgiftsnivåerna.

Föreningens har sedan bildandet förvaltats på ett sunt och ansvarstagande sätt, vilket över tid stärkt föreningens finansiella ställning. Skuldbördan är idag på en förhållandevis låg nivå och det finns gott om utrymme för löpande och kommande underhållsarbeten. I samband med vår långvariga hyresgästs, resebyrån, oväntade flytt från föreningen blev det även möjligt för oss att återställa lokalen till lägenhet och sälja den, något som avhandlades på extrastämman i oktober. Försäljningen av lägenheten kommer ge oss möjlighet att drastiskt amortera våra lån och på så sätt dra ner föreningens kostnader ytterligare. Utöver de positiva ekonomiska effekterna kan vi även välkomna ytterligare en medlem som kommer att bidra till bostadsrättsföreningens verksamhet. Det är i det här sammanhanget viktigt att påpeka det är tack vare våra medlemmars djupa engagemang som föreningen nu har en så stark ställning. Även om framtiden ser ljus ut så kommer det att kräva ett fortsatt engagemang alla oss som bor i Porslinsbruket 16.

Slutligen vill vi från styrelsen tacka för förtroendet och det år som har gått!

Styrelsen

Årsredovisning för  
**Brf Porslinsbruket 16**  
716421-4822

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

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Porslinsbruket 16, 716421-4822 får härmed avge årsredovisning för 2016.

### Allmänt om verksamheten

#### Styrelse och revisorer

Vid årets slut hade styrelsen följande sammansättning:

##### Ordinarie styrelseledamöter:

Jens Bruno, ordförande  
Jan Ekengren, sekreterare  
Åke Persson, kassör  
Anders Gullsjö, ledamot

##### Suppleanter:

Lena Pallinn  
Lars Arned  
Peter Jarde Eriksson

##### Revisor:

Shai Ouaki

##### Revisorssuppleant:

-

##### Valberedning:

Eva Walstam  
Katarina Jarde Eriksson

##### Trivselgrupp:

Lena Pallin

##### Trädgårdsgrupp:

Jens Bruno  
Linnea Bruno  
Madeleine Mats

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 stycken protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsen arbetat intensivt i flera projektgrupper med bland annat bergvärme och försäljningen av lägenhet nr 35. Arbetet med bergvärmerna har under hösten varit omfattande med flertal möten med täta avstämnings- och planeringsmöten.

#### Medlemmar

Vid årets utgång hade föreningen 46 st medlemmar fördelade på 34 lägenheter. 2 st bostadsrättslägenheter har överlåtits under år 2016.

#### Hyresgäster

Vid årets utgång hade föreningen samtliga två av tre lokaler uthyrda. Den outhyrda lokalen, kontoret på St Eriksgatan 75, var under hösten ej uthyrd istället var förbereddes den, enligt stämmobeslut, för försäljning som lägenhet. Föreningen disponerar även 6 stycken parkeringsplatser, vilka alla varit uthyrda under året. Den parkeringsplats som disponerades av hyresgästen i kontoret på Sankt Eriksgatan 75 nedre botten övertogs i samband med att hyresgästens utflytt i enligt föreningens köregler.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Administration och ekonomi

Föreningen har under många år hyrt ut en lägenhet, St Eriksgatan 75 nedre botten, som kontor till en resebyrå. I juli meddelade hyresgästen att de hade förlorat sin huvudsakliga intäktskälla och var i obestånd. Styrelsen inledde förhandlingar med hyresgästen och under dessa stod det klart att det fanns lite att vinna på att utkräva full kompensation i enlighet med hyreskontraktet. Istället valde styrelsen att göra upp i godo och låta hyresgästen flytta ut i förtid. Parallellt kontaktade styrelsen mäklare för att snabbt hitta en ny hyresgäst. Att hyresgästen själv sa upp kontraktet och lämnade lokalen öppnade även en möjlighet att återställa kontoret till lägenhet och sälja lokalen. Efter att ha vägt de olika alternativen beslutade styrelsen att det för föreningen mest gynnsamma var att sälja lägenheten. Den 9 oktober godkände även en extra stämma styrelsens förslag. På grund av en rad legala oklarheter drogs själva försäljningsprocessen ut på tiden och försäljningen avslutades först efter räkenskapsårets utgång.

Per Lundberg flyttade avgick som kassör i samband med ordinarie föreningsstämma. Åke Persson har sedan april tagit över som föreningens kassör.

Föreningens revisor Fredrik Arnarp sålde sin lägenhet och entledigades av extrastämman den 9 oktober från sin roll som revisor. Posten övertogs av revisorssuppleant Shai Ouaki.

## Fastigheten

### Bergvärme

I enlighet med beslut på ordinarie föreningsstämma inledde styrelsen arbetet med installation av bergvärme. Tillståndsprövningen drog ut på tiden vilket ledde till en försening av byggstarten. Utöver detta visade det sig att borrhutrustningen inte kunde ta sig in i gränden utan att delar av Bråvallagatan stängdes av. Tillståndet för detta drog också ut på tiden, vilket ledde till att byggstarten sköts till efter verksamhetsårets utgång.

### Gården

Årstämman gav gårdgruppen uppdraget att utveckla förbättringsförslag för gården, men med tanke på de omfattande ingreppen i samband med bergvärmeinstallationen bordlades dessa planer.

### Värde

Fastighetens taxeringsvärde är 91 454 000 kr varav byggnad utgör 36 014 000 kr.

Uttaga fastighetsinteckningar uppgår till 14 773 000 kr.

Byggnadens anskaffningsvärde inklusive balkonger är 21 324 210 kr och de ackumulerade avskrivningarna är 6 628 969 kr, (föregående år 21 324 210 resp 6 522 348 kr).

Anskaffningsvärde för fastighetsförbättringarna och inventarier är 7 556 108 kr och de ackumulerade avskrivningarna är 4 444 771 kr, (föregående år 6 451 000 resp 4 120 534 kr).

Under året har avskrivning av fastigheten och inventarier gjorts med 430 858 kr.

## Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	1 865 834	1 840 165	1 812 659	1 738 894
Resultat efter finansiella poster	-157 452	-147 560	-130 239	105 324
Soliditet, %	60	64	64	63

### Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser &amp; Upplåtesleavgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Kapitaltillskott balkonger</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	22 562 564	1 700 306	2 052 400	-11 511 996
<i>Disp. enl föreningsstämmobeslut</i>				
Avs. yttre fond enl. stadgar		57 815		-57 815
Årets resultat				-157 451
<b>Vid årets slut</b>	<b>22 562 564</b>	<b>1 758 121</b>	<b>2 052 400</b>	<b>-11 727 262</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-11 569 811
årets resultat	-157 451
<b>Totalt</b>	<b>-11 727 262</b>
disponeras för	
avsättes till yttre fond enl. stadgar (0,3% av fastighetens anskaffningsvärde)	57 815
balanseras i ny räkning	-11 785 077
<b>Summa</b>	<b>-11 727 262</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Förvaltningsintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter		1 865 834	1 840 165
Övriga rörelseintäkter		2 394	3 888
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 868 228</u>	<u>1 844 053</u>
<b>Fastighetens kostnader</b>			
Driftskostnader		-1 131 911	-1 161 623
Fastighetsskatt		-107 652	-97 372
Administrationskostnader		-121 379	-92 506
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-430 858	-406 046
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 791 800</u>	<u>-1 757 547</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>76 428</u>	<u>86 506</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	51
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 919	-234 117
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-233 880</u>	<u>-234 066</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-157 452</u>	<u>-147 560</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-157 452</u>	<u>-147 560</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>-157 452</u>	<u>-147 560</u>

## 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><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	3	22 624 530	21 950 280
Inventarier, verktyg och installationer	4	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>22 624 530</u>	<u>21 950 280</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>22 624 530</u>	<u>21 950 280</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		11 814	23 037
Övriga fordringar		511	472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 447	31 536
Summa kortfristiga fordringar		<u>60 772</u>	<u>55 045</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		<u>1 630 810</u>	<u>1 322 172</u>
Summa kassa och bank		1 630 810	1 322 172
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 691 582</u>	<u>1 377 217</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>24 316 112</u>	<u>23 327 497</u>



## 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>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		16 460 954	16 460 954
Upplåtelseavgifter		6 101 610	6 101 610
Fond för yttre underhåll		1 758 121	1 700 306
Reservfond		2 052 400	2 052 400
Summa bundet eget kapital		26 373 085	26 315 270
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 569 811	-11 364 435
Årets resultat		-157 451	-147 560
Summa fritt eget kapital		-11 727 262	-11 511 995
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 645 823</b>	<b>14 803 275</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	8 180 325	8 180 325
Summa långfristiga skulder		8 180 325	8 180 325
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		1 185 532	71 106
Skatteskulder		11 732	1 452
Övriga skulder		26 746	26 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		265 954	244 593
Summa kortfristiga skulder		1 489 964	343 897
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 316 112</b>	<b>23 327 497</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-157 452	-147 560
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	430 692	405 522
	273 240	257 962
Betald skatt	10 280	884
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>283 520</b>	<b>258 846</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-5 726	-12 722
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 135 952	34 421
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 413 746</b>	<b>280 545</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-	-
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 413 746</b>	<b>280 545</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 322 172</b>	<b>1 041 627</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 735 918</b>	<b>1 322 172</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader, balkonger	200
-Förbättringsåtgärder	10-40

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

## Noter till balansräkning

### Not 3 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 340 908	31 340 908
-Nyanskaffningar	1 105 108	
	<u>32 446 016</u>	<u>31 340 908</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 390 628	-8 984 582
-Årets avskrivning enligt plan	-430 858	-406 046
	<u>-9 821 486</u>	<u>-9 390 628</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>22 624 530</b>	<b>21 950 280</b>
Taxeringsvärde byggnader	36 014 000	34 577 000
Taxeringsvärde mark	<u>55 440 000</u>	<u>41 934 000</u>
	91 454 000	76 511 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	85 000 000	71 000 000
Lokaler	<u>6 454 000</u>	<u>5 511 000</u>
	91 454 000	76 511 000

#### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 252 254	1 252 254
	<u>1 252 254</u>	<u>1 252 254</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 252 254	-1 252 254
	<u>-1 252 254</u>	<u>-1 252 254</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	8 180 325
	<u>8 180 325</u>

#### Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

##### Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	14 773 000	14 773 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	inga	inga
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 773 000</b>	<b>14 773 000</b>

##### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

## Underskrifter

Stockholm den

.....  
Jens Bruno  
ordförande

.....  
Jan Ekengren  
sekreterare

.....  
Åke Persson  
kassör

.....  
Anders Gullsjö  
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

.....  
Shai Ouaki