

Årsredovisning

för

Brf Renen 15

716418-7663

Räkenskapsåret

2016



Styrelsen för Brf Renen 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2011-06-16.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Renen 15, bebyggdes 1885 och är belägen i Stockholms kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 1984 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 14 st lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kokvrå

1 st 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

10 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 1427 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-05-17 bestått av:

Ordinarie	Björn Bergqvist	Ordförande
	Margareta Piehl	
	Ylva Beckman	

Suppleanter	Stefan Hollander
	Ann-Charlotte Broström

Revisorer
Ordinarie
Jonas Daun
Göran Tannfelt

Styrelsen har under året haft tre protokollförda sammanträden. Styrelsen har även löpande mailkontakt och löser därigenom mindre frågor som inte fordrar ett styrelsemöte. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad år 2017 och som årligen kommer gås igenom av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 20 385 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 500 kronor.

Fastighetens ej renoverade stam till gästtoaletterna har filmats och befunnits i gott skick. Den horisontella stammen i källaren filmades samtidigt. Den var i sämre skick och bedömdes kräva renovering inom något år.

Sprickor har upptäckts i de för något år sedan nygjutna balkongerna. Entreprenören har under garantiavtalet åtagit sig att justera detta.

Radonmätning har utförts i fastigheten. Värdena ligger väl inom gränsvärdena.

Fiber har installerats och dragits till alla lägenheter.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har inga överlåtelse ägt rum. Inga andrahandsupplåtelse har förekommit. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 21 (22) medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2016=448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	850	850	809	809
Resultat efter finansiella poster	148	112	47	11
Soliditet (%)	5	1	-1	-2
Kassalikviditet (%)	175	152	144	193

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Kassalikviditet visar på föreningens kortsiktiga betalningsförmåga. Kassalikviditeten beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. En kassalikviditet på 100% eller mer innebär att kortfristiga skulder kan betalas direkt.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital tillskott	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	2 482 545	1 158 510	539 030	-4 242 087	112 286	50 284
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			108 000	-108 000		
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				112 286	-112 286	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					147 669	147 669
Belopp vid årets utgång	2 482 545	1 158 510	647 030	-4 237 801	147 669	197 953

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 237 801
årets vinst	147 669
	-4 090 132

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	123 000
i ny räkning överföres	-4 213 132
	-4 090 132

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		849 756	849 756
Övriga rörelseintäkter		0	1 480
Summa rörelseintäkter		849 756	851 236
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-433 783	-427 646
Övriga externa kostnader	5	-55 739	-60 136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-143 186	-143 186
Summa rörelsekostnader		-632 708	-630 968
Rörelseresultat		217 048	220 268
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	4 888
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 455	27
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 834	-112 897
Summa finansiella poster		-69 379	-107 982
Resultat efter finansiella poster		147 669	112 286
Resultat före skatt		147 669	112 286
Årets resultat		147 669	112 286

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 723 812	3 866 998
Summa materiella anläggningstillgångar		3 723 812	3 866 998
Summa anläggningstillgångar		3 723 812	3 866 998
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	621 280	587 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	35 213	28 678
Summa kortfristiga fordringar		656 493	615 931
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5	5
Summa kassa och bank		5	5
Summa omsättningstillgångar		656 498	615 936
SUMMA TILLGÅNGAR		4 380 310	4 482 934

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 641 055	3 641 055
Yttre reparationsfond		647 030	539 030
Summa bundet eget kapital		4 288 085	4 180 085
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 237 801	-4 242 087
Årets resultat		147 669	112 286
Summa fritt eget kapital		-4 090 132	-4 129 801
Summa eget kapital		197 953	50 284
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	3 808 000	4 028 000
Summa långfristiga skulder		3 808 000	4 028 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	220 000	220 000
Leverantörsskulder		44 081	68 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	110 276	116 394
Summa kortfristiga skulder		374 357	404 650
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 380 310	4 482 934

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, 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.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	200 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-30 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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 exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	849 756	849 756
Övriga ersättningar och intäkter	0	1 480
	849 756	851 236

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	20 385	34 170
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 500	0
	21 885	34 170

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	37 542	37 464
Besiktning / Serviceavtal	19 300	31 849
Fastighetsel	12 052	11 030
Uppvärmning	233 404	201 254
Vatten	37 054	33 124
Sophämtning	23 784	22 280
Fastighetsförsäkring	28 678	27 363
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	4 953
Sotning	0	4 433
Kabel-TV / Internet	2 332	2 324
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	17 752	17 402
	411 898	393 476

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	6 365	6 129
Förvaltningsarvode	40 244	41 017
Övriga externa tjänster/kostnader	9 130	12 990
	55 739	60 136

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 872 752	4 872 752
Markanläggningar	318 938	318 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 191 690	5 191 690
Ingående avskrivningar	-1 324 692	-1 181 506
Årets avskrivningar	-143 186	-143 186
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 467 878	-1 324 692
Utgående redovisat värde	3 723 812	3 866 998
Taxeringsvärden byggnader	13 000 000	13 600 000
Taxeringsvärden mark	28 000 000	22 400 000
	41 000 000	36 000 000

Not 7 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	756	732
Skattefordringar	1 509	1 859
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	619 015	584 662
	621 280	587 253

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 213	28 678
	35 213	28 678

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Nordea		2016-04-20	0	4 248 000
Nordea	0,98	2021-04-20	1 028 000	0
Nordea	1,62	2021-03-17	3 000 000	0
Avgår kortfristig del lån			-220 000	-220 000
			3 808 000	4 028 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 918 000 kronor.

Not 10 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	4 633 000	4 633 000
	4 633 000	4 633 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	11 465	21 476
Förskottsbetalda hyror och avgifter	65 156	65 106
Upplupna uppvärmningskostnader	32 521	28 899
Upplupna elavgifter	1 134	913
	110 276	116 394

Stockholm den

Björn Bergqvist
Ordförande

Margareta Piehl

Ylva Beckman

Vår revisionsberättelse har lämnats .

Göran Tannfelt
Intern revisor

Jonas Daun
Intern revisor