allabrf.se

Årsredovisning

för

Brf Storskär

716417-7508

Räkenskapsåret

2016

allabrf.se

Styrelsen för Brf Storskär får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2010-05-25.

Föreningens fastighet, Röda Rosen 4 bebyggdes 1936 och är belägen i Stockholms kommun.
Föreningen förvärvade fastigheten 1987-07-01 för ombildning till bostadsrätt. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 40 lägenheter och 1 lokal, varav lokalen är hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

16 st 1 rum och kök
8 st 2 rum och kök
16 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 312 kvm Total lokalyta: 112 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 1936.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.
För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-05-19 bestått av:

Ordinarie	Jens Andersson	Ordf.
	Sirkka Thomé	
	Björn Blomberg	
	Lars Samuelsson	
	Tord Kjellin	
Suppleanter	Malin Kahlin	
	Mattias Wedberg	

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Doris Åhlund
Valberedning	Harriet Kristensson
Sammankallande	Jutta Askergren

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden.
Vicevärd för föreningen har varit Sirkka Thomé.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av FSS Fastighetsservice AB.
Fastighetsstädningen utförs av Anders Lindberg Städ Service AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009.
Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2012.
OVK besiktning godkänd april 2015.
Obligatoriskt brandskyddsarbete genomförs systematiskt och regelbundet via FSS Fastighetsservice AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 277 293 kronor och förklaras främst av utfört underhåll i tvättstugan samt en reparation av badrummet i källaren.

Styrelsen har avslutat hyresavtalet med Cykeldoktorn. Ett nytt hyresavtal har förhandlats med AMWK Design & Training AB till en överenskommen årshyra om 180 000 kronor.

I mars 2016 hölls en extra föreningsstämma där det beslutades att tillåta nybyggnation av balkonger, dock förutsatt beviljat bygglov samt kostnaden bärs av respektive lägenhetsinnehavare. Bygglov hade inte erhållits under 2016 utan ärendet är fortfarande under utredning. För vidare information se protokollet från 3:e mars 2016.

Miljöförvaltning i Stockholm stad gjorde tillsynsbesök hos föreningen i november 2016. Miljöförvaltningen bedriver löpande tillsyn på fastighetsägare och utför ca 400 besök per år och syftet är främst förebyggande arbete. Under granskningen kontrolleras fastighetsägarens egenkontroll inom följande områden: långsiktig planering och underhåll, akuta fel/skador och renoveringar, energihushållning, buller, ventilation, radon, fukt, mögel samt avfallshantering. Vi har fått fullt godkänt från denna inspektion.

En smärre notering dock kvarstår och det handlar om huruvida någon lägenhet har handdukstorkar och golvvärme kopplat till tappvarmvatten installerad länge sedan. Numera är det inte tillåtet. De som har det bör anmäla detta omedelbart till styrelsen. Varmvattnet får inte bli stillastående i handdukstorkar/golvvärme eftersom det finns risk för legionella.

Styrelsen har länge haft ett långsiktigt tänk gällande föreningens ekonomi med en restriktiv lånepolicy. Inför framtiden är styrelsens målsättning att kunna fortsätta driva föreningen på befintlig avgiftsnivå och göra smarta investeringar i fastigheten. Styrelsen vet att ändamålet är att gagna medlemmarnas intresse dels långsiktigt men även kortsiktigt då medlemmarna är de som bor i huset nu.
Vidare kommer styrelsen besluta angående energibesparande åtgärder för att minska på värmekostnaderna. Där ligger fönster och radiatorer högst på listan.

Bergvärme har undersökts och för tillfället avfärdats pga osäkerhet i den långsiktiga kapaciteten. Styrelsen är lyhörd för framtida nya undersökningar kring detta och alla åtgärder som kan vara av långsiktig fördel för föreningen.

Vi vädjar samtidigt till samtliga medlemmar att tänka efter gällande er individuella varmvattenförbrukning. Ifall vi inte alla hjälps åt kommer det behöva justeras på månadsavgifterna.

Trapphuset som mestadels är en kosmetisk åtgärd ämnas överses då det är en värdehöjande insats för alla föreningens lägenheter, både kort och långsiktigt.

Medlemsinformation
Lägenhetsöverlåtelser
Under perioden har 5 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 5 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 61 (56) medlemmar.

Övrigt
Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2017=1120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2017=448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Nettoomsättning (tkr)	1 244	1 263	1 264	1 198
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-396	-25	-1 215	-469
Soliditet (%)	88	89	89	89
Kassalikviditet (%)	104	208	169	182
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	403	403	403	600
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 559	2 156	1 752	1 349
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	496	496	496	467
Lån kronor per kvm bostadsyta	482	504	525	419

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

allabrf.se

Förändring eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 514 450	1 400 919	2 155 874	-2 927 289	-24 742
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			403 000	-403 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-24 742	24 742
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-395 600
Belopp vid årets utgång	10 514 450	1 400 919	2 558 874	-3 355 030	-395 600

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 355 030
årets förlust	-395 600
	-3 750 630
behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	403 000
i ny räkning överföres	-4 153 630
	-3 750 630

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

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 244 363	1 263 496
Övriga rörelseintäkter		8 582	12 387
Summa rörelseintäkter		**1 252 945**	**1 275 883**
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 182 589	-864 008
Övriga externa kostnader	5	-179 038	-133 071
Personalkostnader	6	-60 070	-67 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-192 769	-192 769
Summa rörelsekostnader		**-1 614 466**	**-1 257 558**
Rörelseresultat		**-361 521**	**18 325**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		140	73
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 219	-43 140
Summa finansiella poster		**-34 079**	**-43 067**
Resultat efter finansiella poster		**-395 600**	**-24 742**
Resultat före skatt		**-395 600**	**-24 742**
Årets resultat		**-395 600**	**-24 742**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	11 698 178	11 878 447
Inventarier, verktyg och installationer	8	75 000	87 500
Summa materiella anläggningstillgångar		**11 773 178**	**11 965 947**
Summa anläggningstillgångar		**11 773 178**	**11 965 947**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres-, avgifts- och kundfordringar		0	-3 285
Övriga fordringar	9	223 747	314 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	54 524	50 032
Summa kortfristiga fordringar		**278 271**	**360 777**
Kassa och bank			
Kassa och bank		154 465	156 702
Summa kassa och bank		**154 465**	**156 702**
Summa omsättningstillgångar		**432 736**	**517 479**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 205 914**	**12 483 426**

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	11	11 915 369	11 915 369
Yttre reparationsfond		2 558 874	2 155 874
Summa bundet eget kapital		**14 474 243**	**14 071 243**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 355 030	-2 927 288
Årets resultat		-395 600	-24 742
Summa fritt eget kapital		**-3 750 630**	**-2 952 030**
Summa eget kapital		**10 723 613**	**11 119 213**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	1 065 000	1 115 000
Summa långfristiga skulder		**1 065 000**	**1 115 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		50 000	50 000
Leverantörsskulder		181 475	85 695
Skatteskulder		5 245	5 334
Övriga skulder		28 470	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	152 111	108 184
Summa kortfristiga skulder		**417 301**	**249 213**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**12 205 914**	**12 483 426**

allabrf.se

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättat i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt 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 med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 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, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

allabrf.se

Not 2 Föreningens intäkter

	2016	2015
Hyresintäkter lokaler	105 766	109 044
Hyresintäkter övriga objekt	1 800	1 800
Fastighetsskatt	4 849	5 808
Årsavgifter bostäder	1 146 844	1 146 844
Outhyrt lokaler ej momsreg.	-14 896	0
Ersättningar och intäkter	7 330	10 455
Öresavrundning	-8	0
Övriga rörelseintäkter	900	1 452
Intäkt fakt/krav avgift	360	480
	1 252 945	**1 275 883**

Not 3 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	92 791	84 301
Besiktning/serviceavtal	6 692	4 940
Yttre skötsel/snöröjning	35 317	34 397
Fastighetsel	40 437	34 574
Uppvärmning	388 938	372 056
Vatten	41 596	35 125
Sophämtning	40 772	38 168
Container/grovsopor	5 585	17 045
Fastighetsförsäkring	29 170	29 385
Självrisk/reparation försäkringsskador	53 400	4 189
Kabel-TV och internet	113 968	92 359
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	56 630	55 530
	905 296	**802 069**

Not 4 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	277 293	61 939
	277 293	**61 939**

Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	17 040	14 764
Hyres- och kundförluster	57 435	0
Revisionsarvode	2 000	2 000
Förvaltningsarvode	84 445	103 108
Övriga externa tjänster	13 130	9 841
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 988	3 358
	179 038	**133 071**

allabrf.se

Not 6 Personalkostnader

	2016	**2015**
Styrelsearvode	46 000	42 000
Löner övriga	0	10 000
Sociala avgifter	14 070	15 710
	60 070	**67 710**

Not 7 Byggnader

	2016-12-31	**2015-12-31**
Ingående anskaffningsvärde byggnad	11 009 757	11 009 757
Ingående anskaffningsvärde mark	3 867 500	3 867 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**14 877 257**	**14 877 257**
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 998 810	-2 818 541
Årets avskrivningar enligt plan	-180 269	-180 269
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 179 079**	**-2 998 810**
Utgående redovisat värde	**11 698 178**	**11 878 447**
Taxeringsvärden byggnader	21 191 000	22 581 000
Taxeringsvärden mark	42 000 000	31 000 000
	63 191 000	**53 581 000**

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	**2015-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	125 000	125 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**125 000**	**125 000**
Ingående avskrivningar	-37 500	-25 000
Årets avskrivningar	-12 500	-12 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-50 000**	**-37 500**
Utgående redovisat värde	**75 000**	**87 500**

Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	**2015-12-31**
Avräkning skattekonto	12 742	12 670
Avräkning Klientmedel ISS	211 005	301 360
	223 747	**314 030**

allabrf.se

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	33 572	29 170
Förutbetald kabel-tv	12 232	12 142
Övriga förutbetalda kostnader	8 720	8 720
	54 524	**50 032**

Not 11 Medlemsinsatser

	2016-12-31	2015-12-31
Inbetalda insatser	10 514 450	10 514 450
Upplåtelseavgifter (BRF)	1 400 919	1 400 919
	11 915 369	**11 915 369**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB	2,82	2019-06-28	275 000	285 000
SEB	3,04	2018-01-28	840 000	880 000
			1 115 000	**1 165 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			-50 000	-50 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 865 000 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	3 457 000	3 457 000
	3 457 000	**3 457 000**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	185	193
Förskottsbetalda hyror/avgifter	95 382	56 462
Upplupna uppvärmningskostnader	56 544	51 529
	152 111	**108 184**

Stockholm den 28 april 2017

Jens Andersson

Sirkka Thomé

Tord Kjellin

Lars Samuelsson

Björn Blomberg

Min revisionsberättelse har lämnats .

Doris Åhlund
Revisor