

Årsredovisning för
Brf Renen 14
769603-2726

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Renen 14, 769603-2726 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Renen 14. På fastigheten finns ett bostadshus uppfört 1939. Stambyte utfördes 2003.

Föreningen upplåter 39 bostadslägenheter med bostadsrätt (föregående år 39). Föreningen upplåter 1 bostadslägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Telenor hyr plats för antenn och basstation. Hi 3G Access AB hyr plats för antenner och utrymme för tekniska installationer.

Styrelse och revisorer

På föreningsstämman 2017 valdes intill nästa stämma

Styrelsen

Per Reimers
Arthur Engel
Malin Lagerberg
Henrik Åström

Styrelseledamot, ordförande, sekreterare
Styrelseledamot, vice ordförande, kassör
Styrelseledamot
Styrelseledamot

Charlotta Palm Lund
Therese Franke
Linda Hassanov

Styrelsesuppleant
Styrelsesuppleant
Styrelsesuppleant

Revisorer

Magnus Mivér
Marie Wall

Intern revisor
Revisorssuppleant

Valberedning

Gabriella Eisler

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2017.

Styrelsen har haft 4 protokollförda sammanträden.

Överlåtelser

Under året har följande bostadsrätter överlåtit:

Lgh 203 Helbrink till Axelsson
Lgh 204 Eberstein till Ann Marie/Lars Hellgren

Antalet medlemmar vid årets slut utgör 53.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret fr o m feb 2010. Som tilläggförsäkring finns en s.k styrelseansvarsförsäkring.

Bredbandsinstallation med Fiber Lan 100 MB utförd av Bredbandsbolaget och kabelinstallation med basutbud för hela fastigheten numera knutet till ComHem finns i fastigheten. Infratek/Stokab har utfört installationer i källarvåningen.

Ombyggnad och underhållsplan

Underhållsplanen följs.

Årets underhåll

- Fönster har målats klart mot gatan.
- Sockeln har blöstrats och belagts med en ytbehandling.
- Trycksterings pump har installerats.
- OVK besiktning utförts.
- Entrée väggen Östermalmsgatan 61 har renoverats.

Ekonomisk översikt

	2017	2016	2015	Belopp i kkr 2014
Nettoomsättning	2 235	2 210	2 145	2 034
Resultat efter finansiella poster	-337	102	-4 096	-378
Soliditet, %	84	84	84	89
Rörelseresultat	-205	222	-3 971	-160
Balansomslutning	58 921	59 374	60 046	60 450
Lån per kvadratmeter	2 603	2 654	2 808	1 821

Framtida utveckling

Under 2018 ska fönster och galler i sockeln målas. OVK brister åtgärdas samt vissa fönster på baksidan ska målas.

Not Eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Yttre fond för reparationer	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	46 945 106	11 801 816	236 196	-8 988 066
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Överfört till fond för yttre underhåll			308 673	-308 673
Årets resultat				-337 185
Belopp vid årets slut	46 945 106	11 801 816	544 869	-9 633 924

Resultatdisposition

Avsättning till yttre underhållsfond (0.3% av fastighetens taxeringsvärde enl § 9, föreningens stadgar) sker över resultatdispositionen varvid stämman har att ta ställning till nedanstående disposition.

	Belopp i kkr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-9 296 739
årets resultat	-337 185
Totalt	-9 633 924
disponeras för	
överföring till fond för yttre underhåll	308 673
balanseras i ny räkning	-9 942 597
Summa	-9 633 924

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 235 299	2 210 384
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 235 299	2 210 384
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 954 458	-1 497 717
Personalkostnader	4	-22 254	-22 340
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-463 225	-468 579
Summa rörelsekostnader		-2 439 937	-1 988 636
Rörelseresultat		-204 638	221 748
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 547	-120 011
Summa finansiella poster		-132 547	-120 011
Resultat efter finansiella poster		-337 185	101 737
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-337 185	101 737
Skatter			
Arets resultat		-337 185	101 737

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5,6,7	58 053 287	58 260 893
Inventarier, verktyg och installationer	8	52 803	55 897
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>58 106 090</u>	<u>58 316 790</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>58 106 090</u>	<u>58 316 790</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		104 764	72 556
Övriga fordringar		34	36
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 966	80 746
Summa kortfristiga fordringar		<u>164 764</u>	<u>153 338</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		649 769	904 139
Summa kassa och bank		<u>649 769</u>	<u>904 139</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>814 533</u>	<u>1 057 477</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>58 920 623</u>	<u>59 374 267</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Eget kapital vid räkenskapsårets början</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		46 945 106	46 945 106
Upplåtelseavgifter		11 801 816	11 801 816
Fond för yttre underhåll		544 869	236 196
Summa bundet eget kapital		59 291 791	58 983 118
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 296 739	-9 089 803
Årets resultat		-337 185	101 737
Summa fritt eget kapital		-9 633 924	-8 988 066
Summa eget kapital		49 657 867	49 995 052
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 511 250	8 745 000
Summa långfristiga skulder		8 511 250	8 745 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		5 017	1 570
Leverantörsskulder		197 352	143 294
Skatteskulder		8 484	7 605
Övriga skulder		1 562	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		539 091	481 746
Summa kortfristiga skulder		751 506	634 215
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 920 623	59 374 267

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

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 och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Förbättringsutgifter på fastighet	10-100
-Markanläggningar	30
-Inventarier, verktyg och installationer	10-20

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Avgifter	1 314 333	1 323 817
Hysesavgifter	41 767	41 488
Hyror lokaler	686 672	651 360
Hyra antennplats	194 775	192 505
Övrigt	-2 248	1 214
Summa	2 235 299	2 210 384

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel och städning	53 801	74 919
Städning	79 992	80 950
Sophantering och tidningsinsamling	101 948	100 143
EI	99 512	63 938
Bränsle	454 930	444 106
Vatten	46 128	53 372
Underhållskostnader	736 842	193 251
Kabel-TV	7 142	7 019
Hisskötsel	33 286	31 847
Fastighetsskatt	111 510	109 630
Fastighetsförsäkring	32 516	30 389
Förvaltning	101 732	100 376
Konsultarvoden	33 406	173 375
Administration	13 705	12 898
Övriga driftkostnader	48 007	21 524
Summa	1 954 457	1 497 737

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Löner och andra ersättningar:	22 254	22 340
Summa	22 254	22 340
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	3 129	3 140

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 834 944	31 834 944
-Mark	21 223 296	21 223 296
	53 058 240	53 058 240
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 324 278	-5 005 929
-Årets avskrivning enligt plan	-318 348	-318 349
	-5 642 626	-5 324 278
Redovisat värde vid årets slut	47 415 614	47 733 962
Taxeringsvärde byggnader:	44 030 000	44 030 000
Taxeringsvärde mark:	58 861 000	58 861 000
	102 891 000	102 891 000

Not 6 Ombyggnad

	2017-12-31	2016-12-31
Tak		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	87 188	87 188
	<u>87 188</u>	<u>87 188</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 203	-11 332
-Årets avskrivningar enligt plan:	-871	-871
	<u>-13 074</u>	<u>-12 203</u>
Summa	74 114	74 985
Stambyte		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 882 476	9 882 476
	<u>9 882 476</u>	<u>9 882 476</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början:	-1 281 864	-1 183 040
-Årets avskrivningar enligt plan:	-98 824	-98 824
	<u>-1 380 688</u>	<u>-1 281 864</u>
Summa	8 501 788	8 600 612
Vind och källare		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	957 033	957 033
	<u>957 033</u>	<u>957 033</u>
-Vid årets början:	-116 946	-107 376
-Årets avskrivningar enligt plan:	-9 570	-9 570
	<u>-126 516</u>	<u>-116 946</u>
Summa	830 517	840 087
Terasser		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början:	831 675	831 675
	<u>831 675</u>	<u>831 675</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början:	-83 165	-66 532
-Årets avskrivningar enligt plan:	-16 633	-16 633
	<u>-99 798</u>	<u>-83 165</u>
Summa	731 877	748 510
Gården		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början:	356 250	356 250
	<u>356 250</u>	<u>356 250</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början:	-93 513	-80 154
-Årets avskrivningar enligt plan:	-13 359	-13 359
	<u>-106 872</u>	<u>-93 513</u>
Summa	249 378	262 737

Fönster

Ackumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början: - -

-Nya anskaffningar 252 525 -

252 525

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början: - -

-Årets avskrivningar enligt plan: -2 526 -

-2 526

-2 526

Summa

249 999 -

Redovisat värde ombyggnad vid årets slut

10 637 673

10 526 931

Not 7 Tvättstuga

2017-12-31

2016-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början: 241 032 241 032

241 032

241 032

Ackumulerad avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början: -241 032 -241 032

-241 032

-241 032

-241 032

-241 032

Summa

-

-

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

2017-12-31

2016-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början 159 647 121 756

-Nyanskaffningar - 37 891

159 647

159 647

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början -103 750 -92 777

-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden -3 094 -10 973

-106 844

-103 750

Redovisat värde vid årets slut

52 803

55 897

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

2017-12-31

2016-12-31

Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen 1 700 000 3 607 500

Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen 6 811 250 5 137 500

8 511 250

8 745 000

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

2017-12-31 2016-12-31

Ställda säkerheter

Övriga skulder till kreditinstitut
Fastighetsinteckningar

17 502 000 17 502 000

Summa ställda säkerheter

17 502 000 17 502 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser

Inga Inga

Summa eventalförpliktelser

- -

Underskrifter

Stockholm den

Per Reimers

Arthur Engel

Malin Lagerberg

Per Åström

Revisorspåteckning

Min revisorsberättelse har angivits den

Magnus Mivér

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Renen 14, org nr 769603-2726

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen och styrelsens förvaltning i BRF Renen 14 för perioden 2017-01-01 - 2017-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för BRF Renen 14, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den / 2018

Magnus Mivér

Budget år 2018
Upprättad den av Pierre Aman

BRF Renen 14

Kvarter Renen

Ber. taxvärde år 2017
102 891 000

	Yta	Antal
Bostäder	2991	40
Lokaler	278	5
Totalt	3269	45

		2017	201712	2018	
		Budgeterad Intäkt/kostnad	Redovisad Intäkt/kostnad	Budgeterad Intäkt/kostnad	KVM
Intäkter					
	Hyror avgifter	1 352 256	1 352 531	1 352 531	452
	Hyra lokaler	681 820	686 672	704 652	2535
	Övrigt	199 492	196 096	201 775	62
	Ränteintäkter	0	0	0	0
	Summa intäkter	2 233 568	2 235 299	2 258 958	691
Kostnader					
	Fastigh.skötsel o städ	-146 830	-133 793	-150 030	-46
	Sop/tidningshämtning	-102 500	-101 948	-102 000	-31
	El och gas	-48 200	-99 512	-78 600	-24
	Bränslekostnader	-475 800	-511 110	-457 700	-140
	Vatten	-55 500	-46 128	-57 800	-18
	Underhållskostnader	-920 000	-727 321	-318 500	-97
	Kabel TV	-7 200	-7 142	-7 200	-2
	Hisskötsel	-28 000	-33 286	-53 000	-16
	Fastighetsskatt	-111 510	-111 510	-112 990	-35
	Fastighetsförsäkring	-31 900	-32 516	-34 100	-10
	Förvaltningsarvode	-101 900	-101 732	-103 000	-32
	Konsultarvoden	-40 000	-33 406	0	0
	Administration	-7 500	-6 409	-7 500	-2
	Styrelsearvoden	-23 272	-22 254	-23 272	-7
	Övriga driftskostnader	-21 500	-8 644	-31 500	-10
	Kapitalkostnader	-126 500	-125 752	-122 600	-38
	Avskrivning	-458 806	-463 225	-460 700	-141
	Årets skatt	0	0	0	

Summa kostnader

-2 706 918

-2 565 688

-2 120 492

-649

Beräknat resultat

-473 350

-330 390

138 466

42

-2 706 918	-2 565 688	-2 120 492	-649
-473 350	-330 390	138 466	42

Lgh nr	Namn	Andel	IB	Uttag	Avb. Lån	UB	Sällare under 2017
15	Janson Fredrik	1,045	60 501		2 371	62 872	
16	Miersch Åke	2,153	124 664		4 886	129 550	
17	Palmlund Charlotta	2,185	126 501		4 958	131 459	
100	Åström Henrik	3,646	17 874		8 273	26 147	
102	Knudsen Simon, Carl o Anita	0,959	4 704		2 177	6 881	
103	Toth Andreas	0,959	55 549		2 177	57 726	
104	Månsson Örjan Wenerholm Johanna	3,016	14 786		6 844	21 630	
105	Blomgren Marie	1,887	9 251		4 282	13 532	
106	Dobrescu Rydberg Laurentiu och Sandra	1,535	7 526		3 483	11 009	
107	Musa Mirjana-Mirella	2,111	122 212		4 790	127 002	
109	Roald Sissel och Ulrica (gävsbrev daterat 2015)	0,991	4 860		2 250	7 110	
200	Reimers Gunilla o Per	4,619	267 409		10 480	277 890	
201	Steiner Ethel/Franciska	0,969	51 255		2 199	53 454	
202	Eneroth Grimfors Eva o Jacobsson Per	6,137	355 302		13 925	369 227	
203	Axelsson Sigrid	1,550	82 009	82 009	3 518	3 518	Helbrink Victor
204	Hellgren Ann-Marie & Lars	2,132	10 449	10 449	4 837	4 837	Eberstein Christian
205	Carlsson Per-Olov & Carl-Fredrik	1,001	57 969		2 272	60 241	
206	Therstam Maj	1,001	57 969		2 272	60 241	
300	Hassanov Linda	4,664	244 788		10 583	255 371	
301	Fundahn Lotten	0,979	56 651		2 220	58 872	
302	Eisler Gabriella	6,197	358 782		14 062	372 844	
303	Rahimzadeh Mona	1,566	7 674		3 552	11 227	
304	Häglund Monica	2,153	124 619		4 884	129 503	
305	Frumerie Márten, Rickard o Anette	1,012	4 961		2 296	7 257	
306	Bernander Christofer	1,011	58 536		2 294	60 830	
400	Mivér Magnus o Chatarina	4,709	272 656		10 686	283 342	
401	Engel Arthur	0,988	57 197		2 242	59 439	
402	Engel Arthur	6,257	357 429		14 198	371 627	
403	Lagerberg Malin	1,581	91 523		3 587	95 110	
404	Sandelin Birgit	2,174	125 848		4 932	130 780	
405	Joelsson Valdemar	1,021	59 109		2 317	61 426	
406	Molse Caroline	1,021	47 921		2 317	50 238	
501	Buff Bodström Isabella	4,755	275 274		10 789	286 063	
502	Buffa Christina	0,997	57 749		2 263	60 012	
503	Leionhufvud Margareta o Nordenhake Claes	6,318	365 753		14 335	380 088	
504	Franke Therese	0,898	4 402		2 037	6 439	
601	Fastighets AB Jämtornet	10,332	598 165		23 444	621 608	
602	Wall Marie	3,793	219 597		8 607	228 204	
1503	De Faire Claes o Setterdahl Ebba	2,693	155 927		6 111	162 038	
		103,016	4 975 349	92 458	233 750	5 116 641	