

Årsredovisning

för

BRF Kniven 23

769606-2947

Räkenskapsåret

2016

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för BRF Kniven 23 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-01-14 och nuvarande stadgar registrerades 2000-11-06 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Hallandsgatan 26 i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kniven 23	2010-04-29	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Nordeuropa försäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av ett flerbostadshus i fem våningar.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1296 kvadratmeter, varav 1206 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 90 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
10	15	0	0	0

I lokalen bedrivs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t. o. m.
Skönhetsvård	90 kvm	2018-01-01
Fibernodrum	9 kvm	2032-09-30
Antennanläggning	2 kvm	2018-09-30

Utförda investeringar och större underhållsarbeten

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Omputsning av fasad	1990
Rörstambyte	1992
Installation av fjärrvärme	1997
Renovering tvättstuga	2000
Nya entrédörrar	2010
Dubbelfönster i trappuppgångarna	2010
Energi- och ljudisolerade fönster	2010
Ny bottenplatta källartrappan	2012
Elstamsbyte	2012
Undercentral till fjärrvärme	2012
Målning trappuppgång inkl hiss	2012
Expansionskärl	2014
Hissen renoverades	2015
Byte av torktumlare	2016
Reparation av trapphusmålning	2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nedanstående åtgärder har utförts under året

Byte av torktumlare

Enklare reparation av trapphusmålning. Balkonger har byggts mot Blekingetäppan.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om - 104 814 kronor efter avskrivningar. En fortsatt god ekonomi är beroende av bl a marknadsröntorna, kostnader för fjärrvärme och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser och energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifter

Årsavgifterna under 2016 har varit oförändrade sedan dess.

Lån

Föreningens lån uppgick under 2016 till 1 700 000 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlagga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 268 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	925	911	912	912
Resultat efter finansiella poster	-105	-450	323	119
Soliditet (%)	95	95	96	94
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	539	539	539	483
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	1 410	1 410	1 111	1 824

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balkong- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 716 448	1 325 206		-1 361 484	-450 417	36 229 753
Disp av föreg års resultat				-450 417	450 417	0
Förändring under året			6 734		-104 814	-98 080
Belopp vid årets utgång	36 716 448	1 325 206	6 734	-1 811 901	-104 814	36 131 673

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 811 900
årets förlust	-104 814
	-1 916 714

behandlas så att
i ny räkning överföres

-1 916 714
-1 916 714

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

Resulträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	924 594	911 121
Övriga rörelseintäkter	2	21 424	53 918
Summa rörelseintäkter		946 018	965 039
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-390 865	-755 778
Driftskostnader	4	-170 054	-173 903
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-71 469	-67 692
Personalkostnader	6	-58 219	-58 500
Avskrivningar	7	-338 663	-331 542
Summa rörelsekostnader		-1 029 270	-1 387 415
Rörelseresultat		-83 252	-422 376
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 599	-28 076
Summa finansiella poster		-21 562	-28 041
Resultat efter finansiella poster		-104 814	-450 417
Årets resultat		-104 814	-450 417

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	37 020 831	37 217 067
Pågående arbete balkonger		0	809 940
Summa materiella anläggningstillgångar		37 020 831	38 027 007
Summa anläggningstillgångar		37 020 831	38 027 007
Omsättningstillgångar			
Pågående arbete balkonger		0	-667 513
		0	-667 513
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	55 312
Övriga fordringar		2 281	2 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 717	2 977
Summa kortfristiga fordringar		9 998	60 533
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 046 310	743 078
Summa kassa och bank		1 046 310	743 078
Summa omsättningstillgångar		1 056 308	136 098
SUMMA TILLGÅNGAR		38 077 139	38 163 105

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		38 041 654	38 041 654
Balkongfond		6 734	0
Summa bundet eget kapital		38 048 388	38 041 654
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 811 900	-1 361 484
Årets resultat		-104 814	-450 417
Summa ansamlad förlust		-1 916 714	-1 811 900
Summa eget kapital		36 131 674	36 229 754
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 700 000	1 700 000
Summa långfristiga skulder		1 700 000	1 700 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		25 568	36 393
Skatteskulder		2 229	174
Övriga skulder		14 056	15 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		203 612	181 302
Summa kortfristiga skulder		245 465	233 351
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 077 139	38 163 105

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fönsterreovering	20 år
Förbättring byggnad	10 år
Undercentral	20 år
Elservis	10 år
Trapphusmålning	15 år
Balkonger	20 år

Not 1 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	582 492	582 492
Hyror bostäder	128 101	124 424
Hyror lokaler	214 001	204 205
	924 594	911 121

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Överlåtelseavgift och pant.avg	890	7 146
Bränsletillägg m moms	9 788	6 525
Ersättning försäkring	0	33 083
Fastighetsskatt m moms	10 746	7 164
	21 424	53 918

Not 3 Fastighetskostnader

	2016	2015
Reparation och underhåll	-83 428	-474 576
Markytor, trädgård	0	-458
El	-22 064	-20 960
Värme	-191 474	-182 652
Vatten och avlopp	-40 943	-36 570
Sophämtning/renhållning	-52 956	-40 562
	-390 865	-755 778

Not 4 Driftskostnader

	2016	2015
Städning	-24 893	-20 832
Obl besiktningkost OVK,hiss	-2 304	0
Hisservice	-8 459	-9 615
Övriga fastighetskostnader	-6 830	-6 110
Fastighetsförsäkring	-15 902	-14 905
Kabel-tv	-6 484	-6 430
Bredband	-721	-3 143
Stokab	-9 944	-9 827
Fastighetskötsel	-33 964	-33 964
Fastighetskatt	-47 780	-45 725
Snöröjning	-12 772	-23 352
	-170 053	-173 903

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2016	2015
Revisionsarvoden	-21 519	-20 563
Rådgivning	-3 725	-947
Fastighetsförvaltning	-36 920	-36 920
Möteskostnader	-2 000	-1 575
Bankkostnader	-2 419	-2 737
Föreningsavg, avdragsgilla	-4 886	-4 950
	-71 469	-67 692

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvoden	-44 300	-40 120
Lagstadgade sociala avgifter	-13 919	-18 380
	-58 219	-58 500

Not 7 Avskrivningar

	2016	2015
Byggnad	-151 678	-151 678
Ombyggnad	-186 985	-179 864
	-338 663	-331 542

Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början - byggnad	15 167 785	15 167 785
Vid årets början - mark	20 437 344	20 437 344
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	35 605 129	35 605 129
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-581 685	-430 007
Årets avskrivningar enligt plan	-151 678	-151 678
Utgående avskrivning enligt plan	-733 363	-581 685
Planenligt restvärde vid årets slut	34 871 766	35 023 444
Taxeringsvärde		
Byggnad	11 446 000	10 391 000
Mark	18 962 000	14 474 000
	30 408 000	24 865 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	28 800 000	23 400 000
Lokaler	1 608 000	1 465 000
	30 408 000	24 865 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	2 951 985	2 951 985
Nyanskaffningar balkonger	142 427	0
Utgående anskaffningsvärde	3 094 412	2 951 985
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-758 362	-578 498
Årets avskrivningar enligt plan	-186 985	-179 864
Utgående avskrivning enligt plan	-945 347	-758 362
Planenligt restvärde vid årets slut	2 149 065	2 193 623
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	34 871 766	35 023 444
Ombyggnad	2 149 065	2 193 623
	37 020 831	37 217 067

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek AB	1,550	2017-02-09	1 200 000	1 200 000
Stadshypotek AB	1,550	2017-02-23	500 000	500 000
			1 700 000	1 700 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	7 700 000 7 700 000	7 700 000 7 700 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Renovering av cykelrum, tvättstuga och soprum planeras under 2017.

Underskrifter

Stockholm

Pontus de Wolfe
Ordförande

Filip Winberg

Kjell Ericsson

Turid Kjellman

Min revisionsberättelse har lämnats

Staffan Zander
Auktoriserad revisor