

Årsredovisning för

Brf Pyramiden 5

769605-4290

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2016.

VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-02-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2008-02-19 och nuvarande stadgar registrerades 2008-02-21 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Pyramiden 5	2008	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Byggnaden har bergvärme sedan dec -08 och har fungerat bra.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1981 och består av 1 flerbostadshus i 7 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt den ekonomiska planen 1 387 kvadratmeter, varav 1 278 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 142 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt, 2 lägenheter med hyresrätt och 5 lokaler varav tre är butikslokaler, en är kontor och en lokal upplåtes som förråd/lager.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätter:

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

I de uthyrda lokalerna bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig	Löptid t.o.m.	Kontraktstyp
Butik	77	ja	2017-09-30	3-årig m förlängning
Kontor	30	ja	2017-01-01	1-årig m förlängning
Butik	25	ja	2019-12-31	3-årig m förlängning
Butik	10	ja	2019-12-31	3-årig m förlängning

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

Gemensamma utrymmen	Ändamål
Cykelrum	Förvaring cyklar
Barnvagnsrum	Förvaring av barnvagnar

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Åtgärd	År	Ev kommentar
Bergvärmeanläggning	2008	klar våren2009
Vattenförsörjning	2008	klar våren2009
Renovering trapphus	2010	klar våren2010
Renovering fasad	2010	klar höst 2010
Förädling gård	2012	klar höst 2012
Förädling av 2 lokaler till butiker	2012	klar höst 2012
Renovering av fönsterkarmar mot gata	2013	klar höst 2013
Beskärning och nyplantering på gård	2013	klar höst 2014
Justering ventilation OVK	2014	klar höst 2015
Renovering hiss i tre steg	2015-16	klar höst 2017

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal:

Trappstädning utförs sedan 2015-01-01 av Holperen Städservice

Funktionserviceavtal hissar – Nelox/Hisskontakt

Besiktning hiss – DEKRA

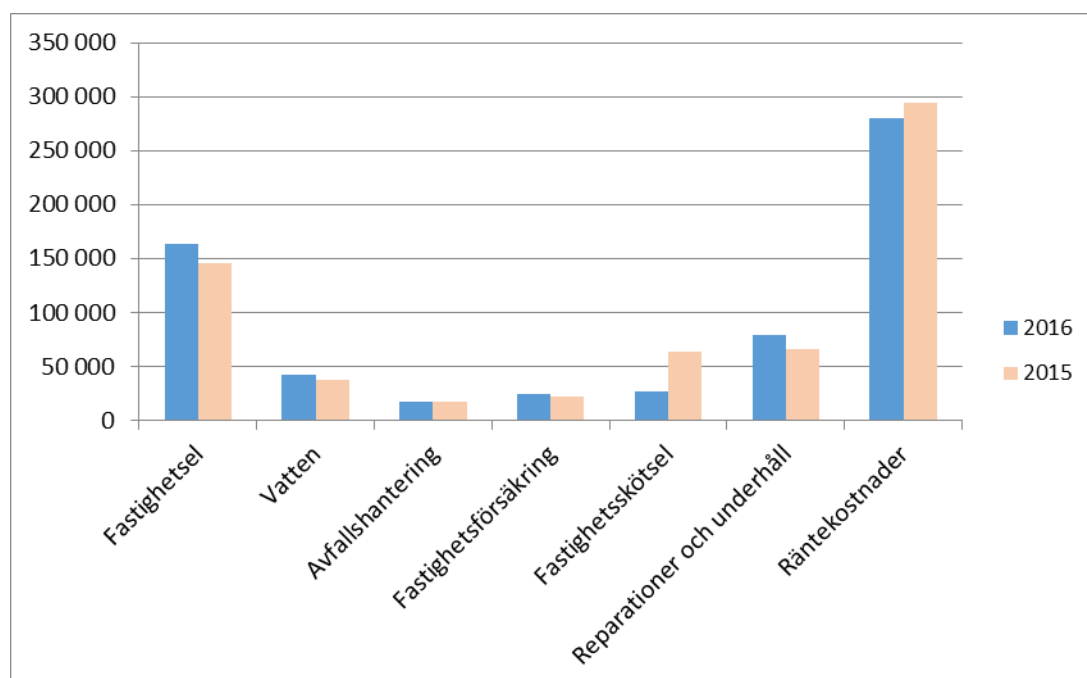
Föreningen har bredbandsuppkoppling och kabel-tv via Comhem.

Föreningens ekonomi

Föreningen är registrerad för frivillig moms. Det innebär att för lokalen debiterar föreningen moms på hyresavierna samtidigt som föreningen kan dra av den del av momsen som kan hänföras till lokalens andel av kostnaderna.

Styrelsen avser att följa rådet från vår revisor - att fortsätta redovisa enligt K2.

Fördelning av väsentliga kostnader:



MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året en lägenheter överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets början – 20

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 0 (redan medlemmar)

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret – 2

Antalet medlemmar vid årets slut - 18

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare.

Under året har styrelsen ej beviljat någon andrahandsuthyrning.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke.

Styrelsen

Under året har styrelsen haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Period
Joachim Meijer	Ordförande	2016-2017
Jimmy Samuelsson	Ledamot	2015-2017
Lennart Åhdén	Ledamot	2015-2017
Mikael Sundelin	Ledamot	2015-2017
Emanuel Lantz	Ledamot	2016-2018
Joar Guterstam	Suppleant	2016-2018
Magnus Pettersson	Suppleant	2016-2018

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Daniel Norberg	Ordinarie Extern	Norberg & Partner AB

Valberedning

Namn	Uppdrag
------	---------

Vakant

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET:

Besiktning och renovering av hiss i tre steg, klar 2017

Utveckla vår gård/tomt

Utveckla föreningens ekonomi ännu mer och på sikt amortera lån och sänka avgifterna

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRET:

Hissrenovering steg 3 klar hösten 2017

FLERÅRSÖVERSIKT

Uppgifter enligt taxeringsbesked, 1 018 kvm bostadsrätter, 1 278 kvm bostäder och 1 420 kvm total area.

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 314 317	1 297 392	1 307 557	1 376 716	1 381 418
Resultat efter finansiella poster	289 623	274 908	337 795	35 871	97 865
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	680	680	695	768	798
Lån/kvm totalyta	8 169	8 169	8 169	8 521	9 577
Soliditet, %	70	70	69	69	68

Soliditet=Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som finansierade med egna medel.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	27 612 602	-145 111	274 908
Föregående års resultat		274 908	-274 908
Årets resultat			289 623
Belopp vid årets utgång	27 612 602	129 797	289 623

RESULTATDISPOSITION

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att	
Balanserat resultat	129 797
årets resultat	289 623
Totalt	419 420
Avsättning till yttre underhållsfond	103 404
Uttag från yttre underhållsfond (årets underhåll)	-
Balanseras i ny räkning	316 016
Totalt	419 420

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 314 317	1 297 392
Summa rörelseintäkter		1 314 317	1 297 392
Fastighetskostnader			
Drifts - och fastighetskostnader	3	-470 171	-463 712
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-274 148	-262 093
Summa fastighetskostnader		-744 319	-725 805
Rörelseresultat		569 998	571 587
Finansiella poster			
Ränteintäkter		20	16
Räntekostnader	5	-280 395	-296 695
Summa finansiella poster		-280 375	-296 679
Resultat efter finansiella poster		289 623	274 908
Resultat före skatt		289 623	274 908
Årets resultat		289 623	274 908

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	38 463 474	38 585 582
Summa materiella anläggningstillgångar		38 463 474	38 585 582
Summa anläggningstillgångar		38 463 474	38 585 582
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres - och andra kundfordringar		192 266	211 059
Övriga fordringar		3 739	2 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	16 838	16 107
Summa kortfristiga fordringar		212 843	229 593
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	1 403 386	1 018 877
Summa kassa och bank		1 403 386	1 018 877
Summa omsättningstillgångar		1 616 229	1 248 470
SUMMA TILLGÅNGAR		40 079 703	39 834 052
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		27 612 602	27 612 602
Summa bundet eget kapital		27 612 602	27 612 602
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		129 797	-145 111
Årets resultat		289 623	274 908
Summa fritt eget kapital		419 420	129 797
Summa eget kapital		28 032 022	27 742 399
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	11 600 000	11 600 000
Summa långfristiga skulder		11 600 000	11 600 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		43 585	103 075
Skatteskulder		3 948	1 820
Övriga skulder		25 823	21 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	374 325	365 222
Summa kortfristiga skulder		447 681	491 653
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 079 703	39 834 052

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre föreningar (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker årligen, utifrån föreningens stadgar, med ett belopp motsvarande 0,3% av fastigheternas taxeringsvärde eller med ett belopp enligt upprättad underhållsplan. Avsättning sker genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var 1 268 kr per bostadslägenhet under 2016. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1%
-Fastighetsförbättringar	5%

Mark skrivs inte av

Noter till resultaträkningen

Not 1 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter bostäder	692 267	692 267
Hysesintäkter bostäder	284 724	284 724
Hysesintäkter lokaler	334 884	316 616
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 437	3 779
Övriga avgifter och intäkter	5	6
Summa	1 314 317	1 297 392

Not 2 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

Styrelsearvoden har utgått med 0 kr.

Not 3 Drift - fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel och städning	26 774	63 424
Löpande reparationer	29 965	46 792
Periodiskt underhåll	48 654	19 069
EI	163 216	145 437
Vatten	42 733	36 987
Sophämtning	17 676	16 724
Försäkringspremier	24 566	21 812
Kabel-tv	3 291	3 291
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	39 896	35 966
Revisionsarvoden	10 805	10 805
Kameral förvaltning (avtal)	27 808	27 107
Övriga förvaltningskostnader	17 121	21 401
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 702	3 614
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 866	4 866
Bankavgifter	2 283	2 337
Övriga kostnader	2 815	4 080
Summa	470 171	463 712
Specificering löpande reparationer		
Bostäder	-	41 938
Lokaler	-	3 885
Gemensamma utrymmen	-	969
Installationer	12 465	-
Markytor	17 500	-
Summa	29 965	46 792
Specificering periodiskt underhåll		
Bostäder	6 437	7 195
Gemensamma utrymmen	28 375	-
Installationer	13 842	11 874
Summa	48 654	19 069

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader	202 837	202 836
Fastighetsförbättringar	71 311	59 257
Summa	274 148	262 093

Not 5 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	280 395	294 635
Övriga räntekostnader	-	2 060
Summa	280 395	296 695

Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden	21 621 175	21 305 908
-Årets investeringar (hiss)	152 040	315 267
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden	21 773 215	21 621 175
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 936 352	-1 674 259
-Årets avskrivningar	-274 148	-262 093
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 210 500	-1 936 352
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	18 900 759	18 900 759
Redovisat värde vid årets slut	38 463 474	38 585 582
Taxeringsvärde byggnad	13 958 000	13 329 000
Taxeringsvärde mark	20 510 000	15 576 000
Summa	34 468 000	28 905 000
Taxeringsvärde bostäder	32 000 000	26 800 000
Taxeringsvärde lokaler	2 468 000	2 105 000
Summa	34 468 000	28 905 000

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Stockholm Pyramiden 5.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförsäkring	8 723	8 332
Kameral förvaltning	7 247	6 952
Kabel-tv	868	823
Summa	16 838	16 107

Not 8 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
SEB	1 403 386	1 018 877
Summa	1 403 386	1 018 877

Not 9 Skulder till kreditinstitut

SEB Kredit nr	Räntesats % 2016-12-31	Räntesats % 2015-12-31	Slutbet dag	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31
29621322	0,68%	0,69%	2018-05-28	2 750 000	2 750 000
29621527	2,71%	2,71%	2018-04-28	3 250 000	3 250 000
30333446	3,06%	3,06%	2017-12-28	5 600 000	5 600 000
Summa				11 600 000	11 600 000

Föreningen planerar på sikt att amortera på lån.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	13 600 000	13 600 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	331 409	324 581
Upplupen ränta	2 012	2 284
Fastighetsel	20 067	17 832
Revisionsarvode	11 025	11 025
Årsredovisning	9 812	9 500
Summa	374 325	365 222

Underskrifter

Stockholm den

Joachim Meijer

Jimmy Samuelsson

Lenart Åhdén

Mikael Sundelin

Emanuel Lantz

Min revisionsberättelse har lämnats den

Daniel Norberg
Auktoriserad revisor