

Årsredovisning

för

Brf Kurland 4

716409-9173

Räkenskapsåret

2016



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

Styrelsen för Brf Kurland 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden - bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1995-05-17.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kurland 20 bebyggdes 1887 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 14 lägenheter och 1 källarlokal.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kök
6 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök
3 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 1 057 kvm Total lokalyta: 53 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-05-23 bestått av:

Ordinarie	Marco Lucisano	Ordf.
	Katarina Hedbeck	
	Anders Widoff	
	Pia Wass	
	Pontus Pålsson	
	Vadim Ovtchinnikov	

Suppleanter	Mats Olofsson
-------------	---------------

Revisorer

Ordinarie	Malin Hederus
Suppleant	Jena Hedbeck

Styrelsen hade sedan en extrastämma 2016-06-13 där man godkände Årsredovisningen för 2015.

Fastighetens tekniska status
För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens tvättstuga och gemensamhetslokal har renoverats från grunden.
I samband med detta har vi rivit och byggt om den gamla entrén till tvättstugan, och ersatt både den bärande ramen och metallplåtarna.

Den nya entrén är dessutom värmeisolerad, vilket den gamla inte var.

Vidare har vi tätat alla skarvarna mellan fasaderna och gårdsplanen, från trappan till soprummet.

Renoveringen och ombyggnaden har belastat årets resultat med 1,5 Mkr.

1,3 Mkr. 

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 2 st överlåtelse ägt rum. Inga andrahandsuthyrningar har beviljats. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Föreningen hade vid årets slut 19 (19) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 st sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts gemensamt av styrelsen, samt av gathusets (Brf 21) fastighetsskötare.

Försäkring

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

Ekonomi

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts med tio procent från 1 januari 2017.

Övrigt

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

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.



Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	554	554	534	528
Resultat efter finansiella poster	-1 363	-114	-276	-489
Soliditet (%)	38	78	79	84

Eget Kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Förändring eget kapital					
Belopp vid årets utgång	5 877 000	410 400	71 246	-3 571 390	-114 488
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
Reservering fond för yttre underhåll			9 000	-9 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-114 488	114 488
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-1 363 358
Belopp vid årets utgång	5 877 000	410 400	80 246	-3 694 877	-1 363 358

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 694 878
årets förlust	-1 363 358
	-5 058 236

behandlas så att till yttre reparationsfond överförs	-9 000
i ny räkning överföres	-5 049 236
	-5 058 236

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		553 886	553 896
Övriga rörelseintäkter		0	6 298
Summa rörelseintäkter		553 886	560 194
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 717 418	-497 028
Övriga externa kostnader	5	-60 899	-37 948
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-123 241	-123 241
Summa rörelsekostnader		-1 901 558	-658 218
Rörelseresultat		-1 347 672	-98 024
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 718	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 404	-16 485
Summa finansiella poster		-15 686	-16 464
Resultat efter finansiella poster		-1 363 358	-114 488
Resultat före skatt		-1 363 358	-114 488
Årets resultat		-1 363 358	-114 488

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 162 556	3 284 397
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	8 400	9 800
Summa materiella anläggningstillgångar		3 170 956	3 294 197
Summa anläggningstillgångar		3 170 956	3 294 197
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	6 298
Övriga fordringar	8	198 973	73 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	39 597	37 791
Summa kortfristiga fordringar		238 570	117 213
<i>Kassa och bank</i>			
Summa kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		238 570	117 213
SUMMA TILLGÅNGAR		3 409 526	3 411 410

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

6 287 400

6 287 400

Yttre reparationsfond

80 246

71 246

Summa bundet eget kapital

6 367 646

6 358 646

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 694 878

-3 571 390

Årets resultat

-1 363 358

-114 488

Summa fritt eget kapital

-5 058 236

-3 685 878

Summa eget kapital

1 309 410

2 672 768

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

1 505 199

634 844

Summa långfristiga skulder

1 505 199

634 844

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

29 651

29 207

Leverantörsskulder

291 115

19 500

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

274 152

55 091

Summa kortfristiga skulder

594 918

103 798

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 409 527

3 411 410

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 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	553 886	553 896
Övriga rörelseintäkter	0	6 298
	553 886	560 194

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	10 109	34 194
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 344 862	98 500
	1 354 971	132 694

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	30 887	30 849
Driftkostnader Kurland 21	252 213	259 216
Yttre skötsel / Snöröjning	0	1 218
Fastighetsel	12 617	5 236
Sotning	0	2 759
Fastighetsförsäkring	34 062	33 070
Kabel-TV / Internet	14 916	14 584
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	17 752	17 402
	362 447	364 334

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	885	432
Förvaltningsarvode	39 027	37 416
Övriga externa tjänster/kostnader	16 300	100
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 687	0
	60 899	37 948

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	4 006 158	4 006 158
Ingående anskaffningsvärden mark	1 339 500	1 339 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 345 658	5 345 658
Ingående avskrivningar	-2 061 261	-1 939 420
Årets avskrivningar	-121 841	-121 841
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 183 102	-2 061 261
Utgående redovisat värde	3 162 556	3 284 397
Taxeringsvärden byggnader	9 000 000	9 600 000
Taxeringsvärden mark	19 400 000	14 400 000
	28 400 000	24 000 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 650	40 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 650	40 650
Ingående avskrivningar	-30 850	-29 450
Årets avskrivningar	-1 400	-1 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 250	-30 850
Utgående redovisat värde	8 400	9 800

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	3 719	89
Skattefordringar	1 509	1 859
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	193 745	71 176
	198 973	73 124

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 765	34 062
Förutbetald kabel-TV	3 832	3 729
	39 597	37 791

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SBAB	1,950	3 mån löpande	284 000	308 000
SBAB	1,930	2017-08-14	350 850	356 051
SBAB	1,660	2017-10-03	900 000	
			1 534 850	664 051
Kortfristig del av långfristig skuld			29 207	28 801

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 388 815 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	1 000 000	1 000 000
Datapantbrev registrerade hos Lantmäteriverket	2 000 000	2 000 000
	3 000 000	3 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	42	0
Förskottsbetalda hyror och avgifter	51 869	29 874
Upplupna elavgifter	1 544	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	220 696	25 216
	274 151	55 090

Stockholm 2017-04-17



Marco Lucisano
Ordförande



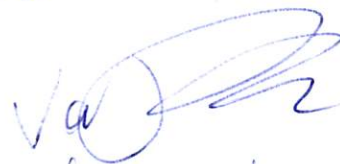
Katarina Hedbeck

Anders Widoff



Pontus Pålsson

Pia Wass



Vadim Ortechinnikov

Min revisionsberättelse har lämnats .



Malin Hederus
Revisor