



Årsredovisning 2016

Brf Vale 26

Org. 769608-0071

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Sveavägen 115, 113 49 Stockholm
brfvale26@gmail.com

Föreningen förvaltas av Agentaförvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se
www.agentaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Vale 26 på Sveavägen 113 -115 i Stockholms kommun förvärvades 2012-10-31 av PP Pension. Fastigheten byggdes år 1926-1929 och har värdeår 1930. Tomten är friköpt.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2692 kvm, inklusive 260 kvm vindsvåningar. Lägenhetsytan uppgår till 2 190 kvm och lokalytan till 502 kvm.

Lägenhetsfördelning
5 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök
13 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Av dessa 22 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har tre uthyrda lokaler, varav två mindre lokaler i anslutning till entrén och en större garagelokal på Sveavägen 113. Samtliga lokaler har varit uthyrda under året. Utöver detta finns även ett hyresavtal med Telenor om mobilantenn på taket och ett utrymme i källaren för en basstation.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring men inte bostadsrättstillägg för medlemmarnas hemförsäkring. Detta tillägg tecknas, i enlighet med föreningens stadgar, av den enskilde bostadsrättshavaren.

Underhållsplan för åren 2015-2024 är upprättad av tekniska förvaltaren Henrik

Hildemo på Stadens Förvaltning AB. Planen är ett instrument för underhåll av fastigheten men ska framförallt ses som ett stöd till styrelsen vid planerandet av underhållsåtgärder. Planen uppdaterades under hösten 2015. Avsättning till den yttre underhållsfonden sker årligen i enlighet med stadgarna.

Brandskyddsplan är upprättad av Täby Brandskyddsteknik under 2014. Den omfattar bland annat nödbelysning i trapphus och källare, brandsläckare i källaren samt brandvarnare i soprummet. En brandklassad dörr till källaren installerades under våren 2015.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte (vatten, avlopp, el)	2012/13
Nya badrum och wc	2012/13
Säkerhetsdörrar	2013
Nya balkonger/altandörrar, innergården	2013/14
Renovering småbalkonger, gatufasaden	2014
Förbättring av lufttillförsel i samtliga lägenheter	2014
Effektivisering och balansering av värmesystemet	2014
Brädfodring av innergård	2015
Underhåll av fastighetens tak	2015
Målning av fönster i källarvåning	2016

Förvaltningsavtal avseende fastighetskonsulttjänster har under året funnits med Stadens Fastighetsförvaltning AB, men avslutades per den 1 oktober 2016. För fastighetsjour utnyttjar föreningen BK Jour. Föreningen har avtal tecknat med Agentia Förvaltning, tidigare fastighetsekonomi på Deloitte, gällande ekonomisk förvaltning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-31 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-05-28. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-07-13. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 37 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 10. Antalet medlemmar som avgått under året är 9. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 38. Under året har 7 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-05-11 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Erik Lindmark	Ledamot/ordf./kassör
Susanne Löwnertz	Ledamot/sekr.
Lars Anders Karlberg	Ledamot
Fredrik Robbert	Ledamot
Maja Molin	Ledamot

Till **revisor** har Susan Samuelsson, intern revisor, valts. Till revisorssuppleant valdes Tobias Bryant.

Valberedningen består av Lisa Lindmark Wastelius och Johan Norselius.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

I samband med föreningsstämman i maj och extra föreningsstämma i juni antog föreningen nya stadgar vilka uppdaterats bl.a. med syftet att föreningen ska kunna ta ut en avgift från de medlemmar vilka upplåter sina lägenheter i andra hand.

Föreningens resultat för år 2016 är -16 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -455 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på att föreningen inte haft lika höga kostnader för reparation och underhåll under 2016 som föregående år, att lokalhyresavtalen har omförhandlats vilket inneburit en inkomstökning på ca 25 % jämfört med tidigare hyresnivå, eller, drygt 100 Kkr om året, och att räntekostnaderna sjunkit väsentligt i samband med omsättning av lån. Av de nya hyresavtalen löper två på tre år medan avtalet med hyresgästen i garaget löper på fem år.

Föreningens största kostnadspost är uppvärmningskostnaden och den har under år 2016 minskat, vilket till största delen beror på väderleksvariationer över åren.

Föreningens näst största kostnadspost är räntekostnaden. Från och med hösten 2016 har föreningen börjat amortera sin skuld med 300 Kkr om året.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 408 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 392 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 392 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Målning av tak och kopletering av säkerhetsskyddsutrusning på tak	216
Målning och renovering av entréport	42

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad /Kkr.
Byte av fjärrvärmeanläggning	2017	450

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond / Balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 731 578	2 932 970	3 150	-1 416 755	-455 193	66 795 750
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			266 550	-266 550		
Ianspråktagande yttre fond			-266 550	266 550		
Balanseras i ny räkning				-455 193	455 193	
Upplåtelser						
Balkongfond			4 200			4 200
Årets resultat					-15 620	-15 620
Belopp vid årets utgång	65 731 578	2 932 970	7 350	-1 871 948	-15 620	66 784 330

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	1 713	1 725	1 717	1 651
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-16	-455	-1 087	-283
Soliditet, %	79,5	79,6	79,7	79
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	521	524	551	540
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 668	7 702	7 702	8 159
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	30 014	30 014	30 014	30 014
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,59	2,18	2,52	2,47
Fastighetens belåningsgrad, %	20,0	20,3	20,3	21,3

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 871 948
Årets resultat	<u>-15 620</u>
	-1 887 568
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	266 550
Ur yttre fond ianspråktagas	-266 550
I ny räkning överföres	<u>-1 887 568</u>
	-1 887 568

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 712 558	1 724 932
Övriga rörelseintäkter	3	0	152 905
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 712 558	1 877 837
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-924 697	-1 398 790
Övriga externa kostnader	5	-130 563	-158 889
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-408 116	-408 116
Summa rörelsens kostnader		-1 463 376	-1 965 795
Rörelseresultat		249 182	-87 958
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 667	0
Räntekostnader		-267 469	-367 235
Summa finansiella poster		-264 802	-367 235
Resultat efter finansiella poster		-15 620	-455 193
Årets resultat		-15 620	-455 193

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	82 453 137	82 859 467
Inventarier, verktyg och installationer	7	30 062	31 848
Summa materiella anläggningstillgångar		82 483 199	82 891 315
Summa anläggningstillgångar		82 483 199	82 891 315
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 480	9 262
Övriga fordringar		78	507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	39 789	25 474
Summa kortfristiga fordringar		44 347	35 243
Kassa och bank		1 427 765	979 941
Summa omsättningstillgångar		1 472 112	1 015 184
SUMMA TILLGÅNGAR		83 955 311	83 906 499

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 664 548	68 664 548
Balkongfond		7 350	3 150
Summa bundet eget kapital		68 671 898	68 667 698
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 871 948	-1 416 755
Årets resultat		-15 620	-455 193
Summa fritt eget kapital		-1 887 568	-1 871 948
Summa eget kapital		66 784 330	66 795 750
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		16 492 920	16 867 920
Summa långfristiga skulder		16 492 920	16 867 920
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	300 000	0
Leverantörsskulder		29 898	24 390
Aktuell skatteskuld		3 555	2 862
Övriga skulder		14 583	14 981
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	330 025	200 596
Summa kortfristiga skulder		678 061	242 829
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 955 311	83 906 499

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	249 182	-87 958
Avskrivningar	408 116	408 116
Erhållen ränta mm	2 667	0
Erlagd ränta	-267 469	-367 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	392 496	-47 077
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	4 782	-9 262
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-13 886	-2 549
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	5 508	21 027
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	129 724	-49 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten	518 624	-87 148
Finansieringsverksamheten		
Inbetalningar balkongfond	4 200	3 150
Amortering långfristiga lån	-75 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-70 800	3 150
Förändring av likvida medel	447 824	-83 998
Likvida medel vid årets början	979 941	1 063 939
Likvida medel vid årets slut	1 427 765	979 941

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	50 - 100 år
Installationer	20 år

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 268 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	1 140 226	1 159 811
	Hyresintäkt lokaler	553 968	553 914
	Överlåtelse-/pantförskrivningsavgift	8 211	5 117
	Övriga intäkter	10 153	6 090
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 712 558	1 724 932
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2016	2015
	Försäkringsersättningar	0	146 766
	Övriga ersättningar och intäkter	0	6 139
	Summa övriga rörelseintäkter	0	152 905

NOTER

Not 4	Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	33 433	90 448
	Städ/entrémattor	47 816	43 991
	Fastighetsel	27 282	23 136
	Fjärrvärme	316 227	327 508
	Vatten	37 028	36 975
	Sophämtning	30 893	36 598
	Reparationer och underhåll	317 715	682 530
	Kabel-tv	3 634	3 629
	Fastighetsförsäkring	26 874	25 403
	Fastighetsskatt	56 596	53 176
	Självrisk	0	66 600
	Övriga driftskostnader	27 198	8 796
	Summa driftkostnader	924 696	1 398 790

Not 5	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Ekonomisk förvaltning	46 263	43 874
	Styrelse och medlemskostnader	6 500	11 214
	Konsultarvoden	42 670	87 947
	Serviceavgifter	4 781	4 781
	Övriga externa kostnader	30 349	11 073
	Summa övriga externa kostnader	130 563	158 889

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	84 062 339	84 062 339
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 062 339	84 062 339
	Ingående avskrivningar	-1 202 872	-796 542
	Årets avskrivningar	-406 330	-406 330
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 609 202	-1 202 872
	Utgående redovisat värde	82 453 137	82 859 467
	Redovisat värde byggnader	31 977 349	32 311 035
	Redovisat värde markanläggningar	6 242 967	6 315 611
	Redovisat värde mark	44 232 821	44 232 821
	Summa redovisat värde	82 453 137	82 859 467
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	62 270 000	49 383 000
	varav byggnader:	22 270 000	23 383 000

NOTER

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	35 714	35 714		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 714	35 714		
	Ingående avskrivningar	-3 866	-2 080		
	Årets avskrivningar	-1 786	-1 786		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 652	-3 866		
	Utgående redovisat värde	30 062	31 848		
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31		
	Förutbet försäkringspremier	23 112	22 145		
	Övriga förutbetalda kostnader	16 677	3 329		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 789	25 474		
Not 9	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31		
	Amortering inom 2 till 5 år	1 200 000	0		
	Amortering efter 5 år	15 292 920	16 867 920		
	Summa långfristiga skulder	16 492 920	16 867 920		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
	SEB	2017-10-28	0,93		5 955 973
	SEB	2018-10-28	3,03	300 000	5 880 974
	SEB	2018-11-28	0,39		1 700 000
	SEB	2020-10-28	0,90		3 255 973
	Summa			300 000	16 792 920
	Avgår kortfristig del				300 000
	Summa långfristiga skulder				16 492 920
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31		
	Förutbetalda hyror & avgifter	267 057	136 962		
	Upplupna räntor	1 479	2 787		
	Fjärrvärme	47 065	42 449		
	Övriga upplupna kostnader	14 424	18 398		
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	330 025	200 596		

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	17 867 920	17 867 920
Summa ställda säkerheter	17 867 920	17 867 920

Stockholm 2017- 04-13



Lars Anders Karlberg



Erik Lindmark



Susanne Löwnertz



Maja Molin



Fredrik Robbert

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/4 2017.



Susan Samuelsson
Förtroendevald revisor