



ÅRSREDOVISNING

Brf Flundran

Org. nr 702000-5893

2016-01-01 – 2016-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Flundran avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1945-06-13.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Reviderade ekonomiska plan upprättades 2003-10-10 och registrerades 2003-11-04.

Nuvarande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2004-12-09.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Styrelsen har under året hållit 12 st. protokollförda sammanträden. Mellan sammanträdena har styrelsen haft kontinuerlig kontakt i föreningsangelägenheter. Styrelsearvoden avseende verksamhetsåret 2016/17 om totalt 150 000 kr exklusive sociala avgifter har utbetalats.

Under året har bl. a följande utförts:

- Rengöring ventilationskanaler samt utförd OVK
- Dörr mot gård renoverad, ny dörr till solaltan
- Nya elslingor på taket, hängrännor och stuprör
- Besiktning balkonger och reparationer av vissa görs under 2017
- Reparation av fläkt på taket
- Fasad gatuplanet renoverat: träpanel, ny stensättning mot fasaden, nya trappsteg, K/N
- Entreplanet på Nybrogatan ommålad

År 2016 hölls Föreningsstämman den 17 maj.

Styrelse

Nuvarande styrelse, som valdes på ordinarie föreningsstämma 2016-05-17, har haft följande sammansättning:

Ola Samuelsson	Ordförande
Margret Ahlström	Ledamot
Magnus Ringh	Ledamot
Hans Brindfors	Ledamot
Anna Hellron	Ledamot
Birgitta Torenus	Suppleant
Daniel Larsson	Suppleant

Revisorer

Föreningens revisorer har varit:

Ordinarie:

Mikael Jennel auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB
Erling Ribbing förtroendevald revisor

Suppleant:

Håkan Andersson auktoriserad revisor, Baker Tilly Stint AB

Till ordinarie revisor har reserverats 15 000 kr för revisionsarvode för räkenskapsåret 2016.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av
Hans Nyctelius (sammankallande)
Filippa Strandänger
Carl von Arbin

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Flundran 12 med adress Karlavägen 50 samt Nybrogatan 65-67, Stockholm.

Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1952-53, innehåller 41 st. bostadsrättslägenheter med en total lägenhetsyta om 4 088 m² och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	5 R o k	6 R o k	7 R o k	8 R o k	Summa
antal	10	7	12	2	8	1	1	41
S:a yta	290	413	1 172	328	1 491	199	195	4 088

Dessutom finns i fastigheten 4 st lokaler om totalt ca 1 057 m², vilka samtliga var uthyrda vid utgången av 2016. I byggnaden finns även 16 st. garageplatser samt 1 st MC-plats

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Fastighetsägarnas egna försäkring via Osséen Försäkringsmäklare där även ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Taxeringsvärdet 2016 uppgår till 145 400 000 kr (föregående år 140 600 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	39 000	15 000	54 000
Mark	80 000	11 400	91 400
Summor	119 000	26 400	145 400

Årets reparationer, underhåll och förbättringar

Kostnader för under året utförda reparationer uppgår till ca 318 tkr (föreg. år ca 360 tkr).
Kostnader för underhållsarbeten som utförts under året uppgår till ca 609 tkr (1 599 tkr).
Inga investeringar har skett under året.

Framtida planerat underhåll

Lagning av vissa balkongplattor
Slamsugning brunnar
Reparation av hissen Nybrogatan

Förvaltning

Fastighetsskötsel har ombesörjts av P.O.S. Konsult & Fastighetsvård AB.
Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.
Städning har ombesörjts av Attenta AB.

Per 2016-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 0 kr (föreg. år 0 kr).
Av uttagna pantar om 4 400 700 kr, varav ställda 1 200 000 kr, ligger 3 200 700 kr i det publika arkivet.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Föreningens hemsida är www.flundran.se
Föreningens e-post är info@flundran.se

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Av 41 st bostadslägenheter har under 2016 samtliga upplåtits med bostadsrätt.
Av föreningens 4 st lokaler har samtliga varit uthyrda.

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum:

Överlåtare	Lgh	Förvärvare
Magnus Ringh o. Maria Broms Hagelin	26	Anders Tengbom
Tim Bergling	86	Henri Stengård

Förvärvare som inte tidigare är medlem har antagits som medlem i föreningen.
Köpare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift om f n 2 000 kr. Pantsättningsavgift utgår ej.

Förändringar i medlemsantalet	2016	2015
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	52	50
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3	8
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 3	- 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	52	52

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 463 030	3 265 612	3 162 198	3 266 012	3 110 819
Resultat efter finansiella poster	675 357	- 674 313	294 698	- 2 621 230	- 1 349 748
Balansomslutning	11 421 127	10 914 099	11 551 372	13 053 959	14 680 636
Kassa och bank	2 544 453	1 725 529	1 892 586	3 336 983	7 438 889
Soliditet	89%	87 %	88 %	76 %	85 %
Belåningsgrad	0%	0 %	0 %	0 %	0 %
Årsavgift kr/kvm/år, genomsnitt	62	62	62	62	62
Fastighetslån kr/m2 BR-yta	0	0	0	0	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 111 325	12 357 892	0	- 5 264 215	- 674 313	9 530 689
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond yttre underhåll			421 800	- 421 800		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 421 800	421 800		
Balanseras i ny räkning				- 674 313	674 313	
Årets resultat					675 357	675 357
Belopp vid årets utgång	3 111 325	12 357 892	0	- 5 938 528	675 357	10 206 046

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 938 528
Årets resultat	675 357
Summa	- 5 263 171

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	436 200
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 436 200
Balanseras i ny räkning	- 5 263 171
Summa	- 5 263 171

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges. Styrelsen tackar medlemmarna för samarbetet under det gångna året och önskar föreningen ett gott 2017.

Resultaträkning

	Not	2016	2015
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	3 463 030	3 265 612
Övriga rörelseintäkter		<u>21 000</u>	<u>8 000</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		3 484 030	3 273 612
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 2 276 530	- 3 409 013
Personalkostnader	3	- 192 673	- 199 532
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 339 543</u>	<u>- 339 543</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 2 808 746	- 3 948 088
<i>Rörelseresultat</i>		675 284	- 674 476
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		<u>73</u>	<u>163</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		73	163
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		675 357	- 674 313
<i>Årets resultat</i>		675 357	- 674 313

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	<u>8 538 567</u>	<u>8 878 110</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		8 538 567	8 878 110
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		8 541 367	8 880 910
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 500	0
Övriga fordringar	5	57 611	45 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>266 196</u>	<u>261 939</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		335 307	307 660
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>2 544 453</u>	<u>1 725 529</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		2 544 453	1 725 529
Summa omsättningstillgångar		2 879 760	2 033 189
SUMMA TILLGÅNGAR		11 421 127	10 914 099

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		<u>15 469 217</u>	<u>15 469 217</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		15 469 217	15 469 217
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 5 938 528	- 5 264 215
Årets resultat		<u>675 357</u>	<u>- 674 313</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 5 263 171	- 5 938 528
SUMMA EGET KAPITAL		10 206 046	9 530 689
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	8	<u>31 000</u>	<u>31 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		31 000	31 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		81 076	178 626
Skatteskulder	9	26 336	12 823
Övriga skulder	10	235 419	107 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>841 250</u>	<u>1 053 778</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 184 081	1 352 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 421 127	10 914 099

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.
Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 436 200 kr motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från reparationsfonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad (30 000 kr/år)	ca 162 år
Fastighetsförbättringar 1998 Balkonger	30 år
Fastighetsförbättringar 2004 Bredbandsinstallation	20 år
Fastighetsförbättringar 2004 Ventilation, lgh-förråd	20 år
Fastighetsförbättringar 2005 Isolering, port	50 år
Fastighetsförbättringar 2005 Ventilation, tvättstuga	20 år
Fastighetsförbättringar 2006 Värmesystem	50 år
Fastighetsförbättringar 2006 Taksäkerhet, ventilation	20 år
Fastighetsförbättringar 2010 Takfläkt	10 år
Fastighetsförbättringar 2012 Vindsprojekt	10 år
Fastighetsförbättringar 2013 Bergvärme	25 år

Not 1 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter	255 558	255 558
Hysesintäkter lokaler	2 702 848	2 505 130
Hysesintäkter garage	478 500	478 800
Hysesintäkter förråd	14 124	14 124
Bredbandsavgifter	12 000	12 000
Summa	3 463 030	3 265 612

Not 2 Övriga externa kostnader	2016	2015
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel samt teknisk förvaltning, gård	114 654	187 336
Hisstillsyn	9 976	8 188
Snöröjning	32 646	36 357
Elavgifter, uppvärmning o. belysning	249 657	233 093
Fjärrvärme	136 534	77 554
Sotning	0	16 289
Vatten	49 129	43 763
Städning	43 889	43 888
Renhållning hushållssopor	66 507	62 778
Renhållning grovsopor	18 785	12 127
Reparationer fastighet	318 414	360 119
Övriga fastighetskostnader	20 874	23 625
Fastighetsavgift/-skatt	315 988	306 963
Fastighetsförsäkring	61 322	60 172
Kabel-TV	31 078	30 388
Bredbandsavgifter	66 293	69 099
Förvaltningskostnader	58 383	59 991
Revision	14 628	14 508
Övriga förvaltningskostnader	31 700	37 532
Bankavgifter	1 982	2 885
Advokatarvoden	<u>24 505</u>	<u>123 197</u>
<i>Summa driftskostnader</i>	1 666 944	1 809 852
<i>Underhållskostnader</i>		
Bastu	0	93 750
Port	0	62 674
Golv garage	0	56 213
Ny underhållsplan	0	56 233
Omläggning av yttertak	0	1 330 291
OVK-besiktning	19 800	0
Plåtarbeten	69 243	0
Elarbeten tak mm	128 511	0
Balkong	12 513	0
Div underhåll entré, fasad, sockel	303 239	0
Projekteringskostnad trapphusrenovering	<u>76 280</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	609 586	1 599 161
Summa	2 276 530	3 409 013

Not 3 Personalkostnader	2016	2015
<i>Löner och andra ersättningar för</i>		
styrelse	150 000	150 000
övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa löner och andra ersättningar	150 000	150 000
<i>Sociala kostnader</i>		
(varav pensionskostnader)	(0)	(0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	192 673	199 532

Not 4 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 827 455	16 827 455
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	16 827 455	16 827 455
Ingående avskrivningar	- 7 949 345	- 7 609 802
Årets avskrivningar	<u>- 339 543</u>	<u>- 339 543</u>
Utgående avskrivningar	- 8 288 888	- 7 949 345
Redovisat värde	8 538 567	8 878 110

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	54 000 000	55 200 000
Mark	<u>91 400 000</u>	<u>85 400 000</u>
Summa	145 400 000	140 600 000

Not 5 Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Saldo skattekonto	14 780	790
Vidarefakturerad reparation ventilation i lgh	42 831	42 831
Fordran medlem tillsynsavgift kylanläggning -16	0	2 100
Summa	57 611	45 721

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Ownit bredband per mars	15 953	15 953
Com Hem, kabel-tv per mars	7 908	7 770
Trafikkontoret, avgift ledningar per dec	7 261	7 216
Upplupen utgående moms hyror kv. 1	171 985	169 678
Fastighetsägarnas egna Försäkring per dec	63 089	61 322
Summa	266 196	261 939

Not 7 Kassa och bank	2016-12-31	2015-12-31
Handelsbanken affärskonto	1 838 972	1 016 698
Handelsbanken e-kapitalkonto	0	3 350
Handelsbanken checkkonto	705 481	705 481
Summa	2 544 453	1 725 529

Not 8 Övriga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Mottagen hyresdeposition lok 01 (inb. 121220)	30 000	30 000
Mottagen deposition City El (inbet 150915)	1 000	1 000
Summa	31 000	31 000

Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för checkräkningskredit		
Fastighetsinteckningar	1 200 000	1 200 000
Summa ställda säkerheter	1 200 000	1 200 000

Not 9 Skatteskulder	2016-12-31	2015-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	315 988	306 963
Inbetald preliminärskatt	- 289 652	- 294 140
Summa	26 336	12 823

Not 10 Övriga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Momsskuld	148 712	107 183
Avdragen källskatt	45 000	0
Sociala avgifter	41 707	0
Summa	235 419	107 183

**Not 11 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbet intäkt julbelysning lokal	11 500	0
Förutbet intäkt uthyrning lgh jan-17	3 000	0
Upplupen bankavgift	0	431
Upplupen kostnad fjärrvärme	16 702	9 652
P.O.S. Konsult & Fastighetsvård	2 637	24 723
Upplupen elkostnad	44 653	28 628
Upplupen kostnad grovsopor	2 410	1 961
Beräknad upplupen kostnad städning dec	0	3 657
Upplupna styrelsearvoden inkl. ber. soc. avgifter	0	194 266
Förutbetalda avgifter och hyror	745 348	775 460
Beräknad upplupen kostnad revision	15 000	15 000
Summa	841 250	1 053 778

Stockholm den / 2017.

.....
Ola Samuelsson
Ordförande

.....
Margret Ahlström

.....
Magnus Ringh

.....
Hans Brindfors

.....
Anna Hellron

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2017.

.....
Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

.....
Erling Ribbing
Förtroendevald revisor

Resultatbudget (tkr)	BUDGET 2017	UTFALL 2016	BUDGET 2016	UTFALL 2015	UTFALL 2014	UTFALL 2013	UTFALL 2012
Intäkter							
Årsavgifter	255,6	255,6	255,6	255,6	255,5	255,5	253,3
Hysesintäkter lokaler	2721,8	2702,8	2700,8	2505,1	2398,0	2471,4	2381,3
Hysesintäkter garage	478,8	478,5	478,8	478,8	445,6	481,1	407,4
Hysesintäkter förråd	14,1	14,1	14,1	14,1	14,1	14,1	15,6
Bredbandsavgifter	12,0	12,0	12,0	12,0	48,9	43,8	53,2
Övriga intäkter	36,0	21,0	0	8,0	1,0	7,0	6,5
S:a intäkter	3518,3	3484,0	3461,3	3273,6	3163,1	3272,9	3117,3
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, hiss, snö, gård	-210,0	-157,3	-260,0	-231,9	-144,1	-138,8	-201,3
Elavgifter	-250,0	-249,7	-250,0	-233,1	-237,6	-78,8	-92,5
Fjärrvärme	-145,0	-136,5	-75,0	-77,5	-183,2	-547,2	-577,9
Sotning	-5,0	0	-5,0	-16,3	0	-11,1	0
Vatten	-50,0	-49,1	-51,5	-43,8	-42,8	-43,5	-43,5
Städning	-50,0	-43,9	-50,0	-43,9	-56,4	-58,6	-46,0
Renhållning hushållssopor	-67,0	-66,5	-63,0	-62,8	-59,7	-53,2	-44,5
Renhållning grovsopor	-20,0	-18,8	-15,0	-12,1	-14,2	-14,7	-7,1
Reparationer fastighet	-350,0	-318,4	-350,0	-360,1	-414,1	-319,8	-236,8
Övr. fastighetskostnader	-30,0	-20,9	-30,0	-23,6	-38,3	-25,1	-22,2
Fastighetsskatt	-317,9	-316,0	-316,0	-307,0	-305,9	-305,6	-288,6
Fastighetsförsäkring	-63,1	-61,3	-61,3	-60,2	-65,3	-61,4	-55,5
Kabel-TV	-31,1	-31,1	-31,0	-30,4	-30,0	-29,4	-28,5
Bredbandsavgifter, internet	-66,3	-66,3	-65,0	-69,1	-72,1	-49,1	-49,4
Förvaltning	-60,0	-58,4	-61,0	-60,0	-58,2	-58,8	-60,4
Styrelsearvoden inkl. soc. avg.	-187,9	-192,7	-187,9	-199,5	-187,9	-182,9	-189,4
Revision	-15,0	-14,6	-15,0	-14,5	-14,4	-14,3	-14,2
Övriga förvaltningskostnader	-30,0	-31,7	-30,0	-37,5	-26,5	-27,1	-113,0
Bankavgifter	-2,0	-2,0	-2,5	-2,9	-2,9	-3,1	-2,9
Advokatkostnader	-100,0	-24,5	-100,0	-123,2	-41,6	-71,5	-45,9
S:a driftskostnader	-2050,3	-1859,7	-2019,2	-2009,4	-1995,2	-2094,0	-2119,6
Resultat efter driftskostnader	1468,0	1624,3	1442,1	1264,2	1167,9	1178,9	997,7
Underhållskostnader	0	-609,6	0	-1599,2	-539,9	-3533,8	-2203,7
Resultat efter underhållskostn.	1468,0	1014,7	1442,1	-335,0	628,0	-2354,9	-1206,0
Ränte- och kapitalintäkter	0	0,1	6,5	0,2	6,2	70,0	98,3
Räntekostnader	0	0	0	0	0	0	0
S:a finansiella intäkter & kostnader	0	0,1	6,5	0,2	6,2	70,0	98,3
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Resultat efter fin. poster o skatt	1468,0	1014,8	1448,6	-334,8	634,2	-2284,9	-1107,7
Avskrivningar	-339,5	-339,5	-339,5	-339,5	-339,5	-336,4	-242,0
Årets resultat	1128,5	675,3	1109,1	-674,3	294,7	-2621,3	-1349,7