

Bostadsrättsföreningen Dykärret 14

Stockholm
Org.nr 716417-9496

ÅRSREDOVISNING avseende 2016

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016 01 01 - 2016 12 31. Föreningen äger fastigheten nr 14 i kvarteret Dykärret i Stockholms kommun.

Styrelse:

Ameli Ring Andersson	ordförande
Per Lambert	ledamot
Robert Danielsson	ledamot
Johan Asplund	ledamot
Thomas Svensson	ledamot
Maria Palmbäck	suppleant
Nanna Martorell	suppleant

Firmateckning:

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

Revisorer:

Ola Bergström, extern revisor. Suppleant Claes Åkesson.

Valberedning:

Margaretha Sönnergaard, Ingvar Durgé och Claes Åkesson.

Förvaltning:

Föreningen förvaltas av Martin Boström/Helgasjön Fastighets AB i samråd med styrelsen. För fastighets-skötsel och i viss mån bistående i den tekniska förvaltningen svarar Björn Höglund/Hutta Fastighetsförvaltning AB. Hisskötsselfirma har varit Trygga Hiss AB. Städningen har skötts av Active Städ Med Abraka.

Föreningsfrågor:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2016. Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsfrågor samt 7 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har 31 medlemslägenheter och antalet medlemmar är 47. Under året har överlåtelse skett av lägenheten nr 35 samt del av nr 15.

Föreningen har 2 hyreslokaler, båda har varit uthyrda hela året till kontor respektive friskvård.

Föreningen är medlem i intresseföreningen Bostadsrätterna.

Fastigheten:

Fastigheten byggdes 1906 och rymmer 31 bostäder, 3.210,5 m², och 2 lokaler, 182 m², totalt 3.392,5 m². Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar med kollektivt bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.

Under året har, utöver löpande underhåll, bland annat trapphuset Fatburgsgatan 18 B målats, portar, galler och vissa fönster målats, ett hissmaskinrum ljuddämpats och avloppsstammarna underhålls-polats.

Efter domstolsprövning i Mark- och Miljödomstolen har föreningen blivit ålagd att utföra mycket stora reparationer i en vindslägenhet. Dessa arbeten beräknas färdigställas under 2017.

Ekonomi och resultatdisposition:

Fastighetens taxeringsvärde är 79.988.000:-. Byggnadens värde taxeras till 29.375.000:- och markvärdet till 50.613.000:-. Bostadsdelen taxeras till 77.000.000:- och lokalerna till 2.988.000:-.

Föreningens ekonomi är god. Årsavgiften har under året varit oförändrad och har varit så sedan 2008 då

den sänktes. Föreningens lån uppgår till 2.500.000:-, med fastigheten som säkerhet. Kassalikviditeten vid årsskiftet är 248 %. Föreningen har status som äkta bostadsrättsförening.

Det ekonomiska utfallet av reparationer av en vindslägenhet är i dagsläget inte klart, då parterna inte är överens om hur kostnaderna för reparationerna ska fördelas.

Årets resultat är en förlust före fondavsättning på 369.831:-. Styrelsens förslag till resultatdisposition innebär att ur yttre fonden tas 468.000:- i anspråk utifrån de långsiktiga arbeten som gjorts under året, och att till fonden avsätta i enlighet med föreningens stadgar, d.v.s. med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde vilket detta år innebär avrundat 240.000:-. Med tanke på att föreningen har balanserat underskott om 1.804.865:- föreslås inte en större avsättning än den minst föreskrivna.

Förslaget innebär:

	2016	2015
Fond vid årets början	986.000	1.217.000
Årets ianspråkstagande	- 468.000	- 440.000
Årets avsättning	240.000	209.000
Fond vid årets slut	758.000	986.000

Styrelsen föreslår även att årets resultat, som efter föreslagen avsättning innebär ett underskott på 141.831:-, balanseras i ny räkning vilket ger ett balanserat underskott om 1.946.696:-.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning tkr	1.291	1.296	1.289	1.286	1.286
Rörelseresultat tkr	-349	2	368	249	-34
Resultat efter finansiella poster tkr	-370	-30	313	169	-149
Balansomslutning tkr	11.492	11.703	12.268	11.935	11.933
Fond för yttre underhåll tkr	986	1.217	1.008	799	603
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m ²	318	318	318	318	318

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång:	5.199.140	4.558.490	1.217.000	- 2.005.611	- 30.254
Resultatdisposition enligt beslut av 2016 års stämma:					
Ianspråkstagande av yttre fond:			- 440.000	440.000	30.254
Avsättning till yttre fond:			209.000	- 209.000	
Årets förlust:					- 369.831
Belopp vid årets utgång:	5.199.140	4.558.490	986.000	- 1.804.865	- 369.831

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till bifogade resultat- och balansräkningar jämte tilläggsupplysningar och notanteckningar. Som bilaga finns samtliga intäkter och kostnader specificerade i detalj, samt budget avseende 2017.

RESULTATRÄKNING

	2016 01 01	2015 01 01
	2016 12 31	2015 12 31
RÖRELSENS INTÄKTER		
Avgifter	1 020 036	1 020 036
Hyror	258 921	255 228
Övriga intäkter	12 400	20 775
<i>Summa intäkter</i>	<u>1 291 357</u>	<u>1 296 039</u>
RÖRELSENS KOSTNADER		
Driftskostnader	907 580	890 111
Försäkringspremier	42 908	39 057
Fastighetsavgift/skatt	67 920	62 670
Fastighetsadministration	454 132	134 391
Avskrivningar	Not 1 167 822	167 822
<i>Summa rörelsekostnader</i>	<u>1 640 362</u>	<u>1 294 051</u>
<i>Rörelseresultat</i>	-349 005	1 988
FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter	2 910	6 153
Räntekostnader	-23 736	-38 395
<i>Summa finansiella poster</i>	<u>-20 826</u>	<u>-32 242</u>
ÅRETS RESULTAT	-369 831	-30 254

BALANSRÄKNING

		2016 12 31	2015 12 31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 1	6 872 321	7 040 143
Mark		3 857 876	3 857 876
	<i>Summa</i>		
<i>anläggningstillgångar</i>		10 730 197	10 898 019
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar		6 600	11 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 2	37 452	56 161
Likvida medel		705 390	720 423
Skattekonto		12 544	17 047
	<i>Summa omsättningstillgångar</i>	761 986	804 931
SUMMA TILLGÅNGAR		11 492 183	11 702 950
EGET KAPITAL och SKULDER			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		5 199 140	5 199 140
Upplåtelseavgifter		4 558 490	4 558 490
Fond yttre underhåll		986 000	1 217 000
		10 743 630	10 974 630
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 804 865	-2 005 611
Årets resultat		-369 831	-30 254
		-2 174 696	-2 035 865
	<i>Summa eget kapital</i>	8 568 934	8 938 765
Långfristiga skulder, skulder till kreditinstitut	Not 3	2 500 000	2 500 000
Depositioner		117 000	117 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		56 908	20 132
Skatteskulder		7 013	1 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 4	242 328	125 290
	<i>Summa kortfristiga skulder</i>	306 249	147 185
SUMMA EGET KAPITAL och SKULDER		11 492 183	11 702 950
Fastighetsinteckningar		8 020 000	8 020 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

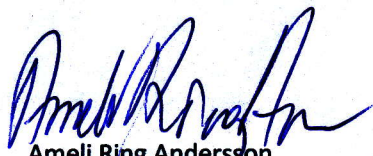
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och ekonomiska föreningar. I huvudsak används samma redovisnings- och värderingsprinciper som föregående år. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

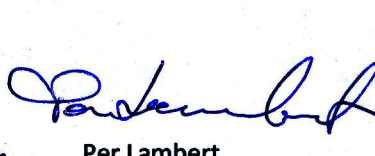
NOTANTECKNINGAR

	2016 12 31	2015 12 31
1 AVSKRIVNING BYGGNAD		
Avskrivning har skett med 167.822:- vilket motsvarar 1,5% av byggnadens anskaffningsvärde 1.677.245:- och förbättringar 9.510.879:-		
Akkumulerat anskaffningsvärde:		
Byggnad	11 188 124	11 188 124
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-4 147 981	-3 980 159
Årets avskrivningar	<u>-167 822</u>	<u>-167 822</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 315 803	-4 147 981
Planenligt restvärde	6 872 321	7 040 143
2 FÖRUTBETALDA KOSTNADER och UPPLUPNA INTÄKTER		
Fastighetsförsäkring	7 232	6 747
ABC Fasadvård, klotteravtal	1 466	1 406
Medlemskap i Bostadsrätterna	4 750	
Förskottsinbetald fjärrvärme	<u>24 004</u>	<u>48 008</u>
	<u>37 452</u>	<u>56 161</u>
3 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
Swedbank Hypotek, ränta 0,96 %, löptid 180425	2 500 000	2 500 000
4 UPPLUPNA KOSTNADER och FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Fortum Värme, december	4 838	5 300
Fortum, nätkostnad el	1 729	1 746
Elförbrukning	3 747	4 252
SUEZ AB, sopsortering	1 518	1 556
Grovsopor		4 305
Städningkompensation till medlemmar	2 500	1 500
Upplupna räntor	267	258
Medlemmars utlägg	334	562
Advokatfirman Nordia KB	98 750	
Ola Bergström, revision	3 750	3 750
Förutbetalda avgifter och hyror	<u>124 895</u>	<u>102 061</u>
	<u>242 328</u>	<u>125 290</u>

Stockholm 2017 04 05



Ameli Ring Andersson
ordförande



Per Lambert



Robert Danielsson



Thomas Svensson

Johan Asplund

* * * * *

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2017



Ola Bergström

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dykärret 14

Org.nr 716417-9496

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Dykärret 14 för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19/4 2017


Ola Bergström
Extern revisor

SPECIFIKATION AV RESULTATRÄKNINGEN 2016

Intäkter 1.294.267, var budgeterat till 1.288': 1.020.036 avgifter, 258.921 hyresintäkter lokaler, 4.400 uthyrning av föreningslokal, 8.000 utdelning Brandkontoret, 2.910 ränteintäkter.

Utgifter 1.664.098, var budgeterat till 895': 1.472.540 fastighetskostnader, 23.736 räntekostnader, 167.822 avskrivningar.

Resultat (förlust) före fondavsättning 369.831, var budgeterat till vinst före fondavsättning 393'.

SPECIFIKATION UTGIFTER:

Administrativa kostnader 2.270, var budgeterat till 2': 1.350 avgifter för plusgiro och bank, 700 registrering av ny styrelse, 220 kopieringskostnader.

Årsavgift organisation 4.750, var budgeterat till 5': Bostadsrätterna.

Revision 3.750, var budgeterat till 4': Ola Bergström, extern revisior.

Fastighetsförsäkring 42.908, var budgeterat till 44': Länsförsäkringar.

Förvaltning och fastighetsskötsel 109.120, var budgeterat till 110': 70.000 Martin Boström/Helgasjön Fastighets AB, 39.120 Björn Höglund /Hutta Fastighetsförvaltning AB.

Varmvatten 82.389, var budgeterat till 80'.

El 47.737, var budgeterat till 50': 14.415 elnät, 33.322 förbrukning.

Vatten och avlopp 53.743, var budgeterat till 49': 28.025 fasta kostnader, 25.718 förbrukning.

Sophämtning, städning, snöröjning 140.864, var budgeterat till 150': 35.800 trappstädning, 15.599 portmattor, 34.972 sophämtning, 6.773 grovsopor, 18.252 källsortering, 5.804 klotteravtal, 23.000 kompensation för medlemmars städning, 664 städmaterial och tösalt.

Löpande underhåll 59.406, var budgeterat till 75': 30.391 hissarnas löpande underhåll, 5.470 serviceavgifter kabel-TV, 3.750 taköversyn, 9.441 VVS-arbeten, 3.169 elarbeten, 1.710 glasreparation, 1.993 lampor och lysrör, 3.482 reparation av skadad utebelysning.

Långsiktigt underhåll 468.521, var med avsikt ej separat budgeterat: 325.159 målning av trapphus Fatburgsgatan 18 B, 22.500 övriga måleriarbeten, 32.500 ljuddämpning av hissmaskinrum, 37.138 avloppsstampsplöjning, 15.836 elarbeten, 5.988 radiatorbyte i hyreslokal, 29.400 takkonsult.

Gård och utemiljö 15.800, var budgeterat till 4': 14.985 utemöbler, 815 växtlighet.

Övriga kostnader 373.362, budgeterat till 60': 357.653 jurist- och miljöförvaltningskostnader i samband med medlems- tvisten, 8.362 förtäringar till styrelsen och medlemmar, 3.850 porttelefonabonnemang, 388 webbadress, 1.394 avtackningar, 1.375 kabelvinda och värmefläkt, 305 BRF-broschyr, 35 ritningskopia.

Fastighetsskatt 67.920, var budgeterat till 64': 38.040 bostäder, 29.880 lokaler.

Räntekostnader 23.736, var budgeterat till 30': Fastighetslån hos Swedbank Hypotek.

RESULTATKOMMENTAR:

Resultatet blev en förlust, före avsättning till yttre fond, på 369.831 i stället för en budgeterad vinst, före avsättning till yttre fond, på 393.000.

Av årets kostnader avser ca 840.000 långsiktiga och extraordinära åtgärder som finansierats med egna medel. Om föreningen inte haft några extraordinära kostnader hade resultatet blivit en vinst, före avsättning till yttre fond, på ca 470.000.

Kassalikviditeten vid årsskiftet är 248 %.

BUDGET 2017

Budgetens syfte är att beräkna en rimlig nivå på medlemsavgifterna och därför ingår inte långsiktigt underhåll, då detta finansieras genom egna medel och/eller upptagande av nya lån.

Uppgifter inom parentes avser utfall för 2016.

RÖRELSENS INTÄKTER

Medlemsavgifter	1 020 000	(1020')		
Hysesintäkter	269 000	(259')		
Övriga intäkter	10 000	(12')	1 299 000	(1291')

RÖRELSENS KOSTNADER

Administrativa kostnader	3 000	(2')		
Avgifter organisation	5 000	(5')		
Revision	4 000	(4')		
Fastighetsförsäkring	45 000	(43')		
Förvaltning	70 000	(70')		
Fastighetsskötsel	40 000	(39')		
Varmvatten	85 000	(82')		
El	50 000	(48')		
Vatten och avlopp	57 000	(54')		
Sopor, städning, snöröjning	150 000	(141')		
Underhåll, löpande	75 000	(59')		
Underhåll, långsiktigt		(468')		
Gård och planteringar	4 000	(16')		
Övriga kostnader	100 000	(373')		
Fastighetsskatt	70 000	(68')	-758 000	(-1472')

Resultat före avskrivning, finansnetto och avsättning: **541 000** (-181')

AVSKRIVNING BYGGNAD **-168 000** (-168')

Resultat efter avskrivning: **373 000** (-349')

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	1 000	(3')		
Räntekostnader	-50 000	(-24')	-49 000	(-21')

Resultat efter finansnetto: **324 000** (-370')

AVSÄTTNING till yttre fond **-240 000**

ÅRETS BERÄKNADE RESULTAT: **84 000**

Likviditeten vid 2017 års slut beräknas förbättras med 492.000 men beloppet påverkas i stor utsträckning av påbörjade och planerade arbeten såsom renovering av hissar och vindslägenhet samt omläggning av taket. Under året planeras nya lån om 5.000.000 tas upp vilket påverkar räntekostnaden.