

Årsredovisning för

Brf Droskhästen 7

769612-2469

Räkenskapsåret

2015-09-01 - 2016-08-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-09-01 – 2016-08-31.

VERKSAMHETEN

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-02-20 och stadgar registrerades 2005-03-10 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Droskhästen 7	2006	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1912, och består av ett flerbostadshus i 6 våningar ovan mark med butiker i bottenplan samt källare under hela byggnaden.

Enligt taxeringen från 2016 så har byggnaden har en bostadsrättsyta på 1 270 kvm. 293 kvm utgör uthyrningsbar lokalyta.

Efter återställning/ombyggnation av en av lokalerna på 48 kvadratmeter till bostadsrätt kommer en korrigerig av Fastighetstaxeringen ske. Ny bostadsrättsyta blir 1 318 kvm och lokalyta 245 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter 3 lokaler med hyresrätt (i 3 avtal med två hyresgäster) som är uthyrda på 3-årsavtal.

1 rok	2 rok	3 rok
1	7	10

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig	Löptid t.o.m.
Restaurang	149	Ja	2018-12.31
Lagerlokal till restaurang	53	Ja	2018-12.31
Skrädderi/Kemtvätt	43	Nej	2018-09-30

I föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

- Tvättstuga
- Källarförråd 5 st
- Cykelställ
- Gård
- Vindsförråd 16 st

Byggnadens tekniska status

Byggnadens tekniska status framgår av besiktning som gjordes 2005-03-31 i samband med ombildningen.

Styrelsen har under året vidareutvecklat en ny och mer övergripande underhållsplan där samtliga fastighetens behov, inom- såväl som utomhus, tas i beaktning. Planen har reviderats fortlöpande men uppgiften övertas under hösten 2016 av ny teknisk förvaltning.

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel kommer att skötas av FT Drift AB.

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister sköts av Valorem Bostadsrättsförvaltning, ingående i Wasberg Redovisning.

Avtal

Föreningen har under räkenskapsåret 2015-2016 haft avtal med:

El: Mälarenergi AB

Städfirma: KEAB-gruppen AB (tom 2016-01-30) / Maries Puts & Städ Fastighet AB (from 2016-02-19)

Teknisk förvaltning: Work 2 Work (tom 2016-04-08)

Revisor: Bo Revision.

Kontroll fjärrvärmecentral: Fortum Värme

Hiss: Hissen AB och Inspecta.

Bostadsrättsorganisation: Bostadsrätterna

Juridiskt stöd: Sbc / Jurist Klas Säve-Söderbergh

Bredband: B2 Bredbandsbolaget Holding AB

Luftrening: Ozone Tech Systems OTS AB

(Avtal med enskilda leverantörer för olika underhålls- och ombyggnadsarbeten redovisas inte.)

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Ola Trané	Revisor	Bo Revision
Jörgen Götehed	Revisorssuppleant	Bo Revision

Valberedning

Namn

Anna Dahnsjö

Peter Ackmark

Händelser under räkenskapsåret och efter räkenskapsåret samt pågående ombyggnads- och underhållsplan

Föreningen har under halva räkenskapsåret haft ett samarbete med förvaltningsbolaget Work2Work som stöd för arbetet med husets underhåll. Kontraktet har efter ett år inte förnyats. Föreningen har därefter haft för avsikt att finna en mer etablerad förvaltare och har i november 2016 hittat en ny samarbetspartner hos förvaltningsbolaget F T Drift .

En ny fjärrvärmecentral har installerats, inklusive asbestsanering och uppfräschning av husets undercentral.

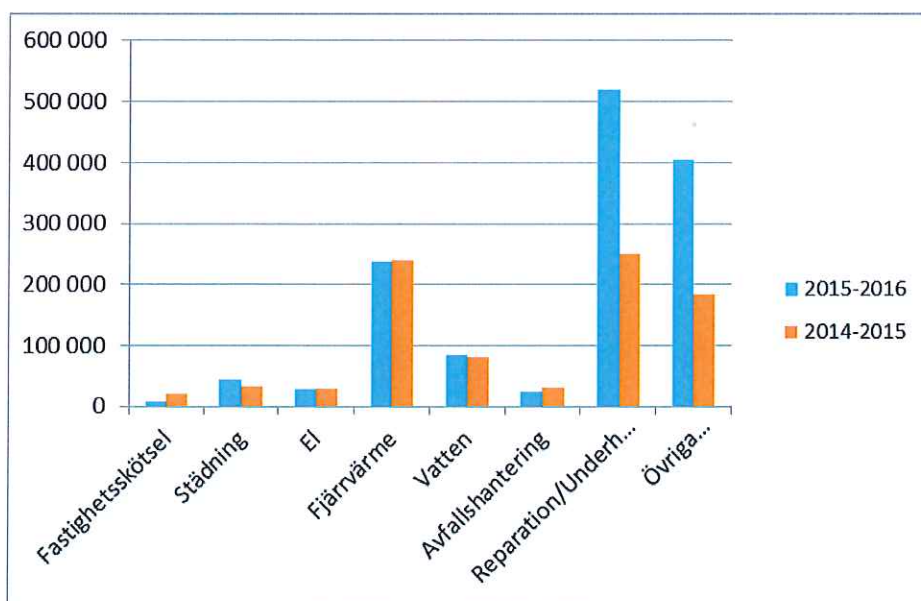
Föreningen har också påbörjat ett projekt för intrimning och jämnare fördelning av värme- och vattenförsörjningen. Som stöd för detta har en tryckstegringspump installerats.

Dörren mot gården har vänts till utåtgående, justerats och försetts med plexiglas, dörrlås och ny tätning.

Hissen har servats pga. normalt slitage/motorproblem.

Klottersanering av fasaden har utförts av Liselotte Löow AB vid ett par tillfällen.

Kostnadsutveckling



Finansiell information

Vi har återigen haft låga räntenivåer under året, vilket varit positivt för föreningen. Föreningens skuldsättningsgrad per medlem ligger i linje med det normala.

Försäljningen av ytterligare en lägenhet som bostadsrätt har ytterligare förbättrat föreningens ekonomi.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 3 överlåtits och en (1) nybildats.

Antalet medlemmar vid årets början – 26
Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 7
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret – 4
Antalet medlemmar vid årets slut – 29

Flera av lägenheterna har mer än en medlem per bostad. Därför kan medlemsantalet vara högre än antalet bostäder och förändras vid köp/sälj

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:
Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke.

Under året har styrelsen beviljat ett antal andrahandsuthyrningar/korttidsuthyrningar för en boende (Göransson 3,5 tr) som vid olika tillfällen haft bostad på annan ort.

Som grund används praxis från Hyresnämnden. Viss hänsyn tas till totala antalet godkända andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen under året har haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Patrik Johansson	Ordförande
Pia Ackmark	Kassör
Ingemar Foss	Sekreterare
Martin Falck	Ord.Ledamot
Jonas Persson	Ord.Ledamot (avgått 2016-01-30 av personliga skäl)
Louise Ekehammar	Ord.Ledamot
Niklas Kuylenstierna	Suppleant (avflyttat 2016-08-31)
Nils Lagergren	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av 2 stycken ledamöter i förening.

Nya styrelsemedlemmar för året är Patrik Johansson och Niklas Kuylenstierna

Under verksamhetsåret 2015-16 har styrelsen har hållit 13 protokollförda möten enligt följande; konstituerande 8/12-15, ordinarie sammanträden 12/1, 9/2, 8/3,12/4, 10/5, 31/5, 28/6, 30/8, 27/9, 25/10 och 29/11 (eller 6/12)2016. Vidare har ett antal icke protokollförda möten med hela eller delar ur styrelsen hållits.

Dessutom hade föreningen en extra stämma den 19/10, ang. upplåtelse av gemensam gårdsyta till förmån för bygge av altan för lgh 1002. En enig stämma beslutade till den boendes fördel.

Ett kontor/förråd som hyrts av Folkets Kebab AB har av föreningen sagts upp för avflyttning till 2016-03-30. Hyresnämnden beslutade om ersättning till restaurangen. Som utbetalats.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2015-2016	2014-2015	2013-2014	2012-2013	2011-2012
Nettoomsättning (tkr)	1 419	1 495	1 484	1 504	1 446
Rörelseresultat	-173 239	390 091	472 653	415 835	599 045
Resultat efter finansiella poster	-329 781	172 154	80 213	-48 225	79 436
Soliditet %	69,3	66,9	66,6	66,5	63,2
Årsavgift/kvm bostadsyta (1 318 kvm)*	600	594	592	615	587
Lån/kvm bostadsyta (1 318 kvm)	10 015	10 015	10 015	10 015	11 374
El- och värmekostnad/kvm totalyta (1563 kvm)	170	173	167	212	189

Kommentar: Efter ny taxering kommer bostadsytan bli 1 318 kvm och totalytan 1563 kvm. Nyckeltalen från tidigare år är omräknade till dagens bostads- och totalyta.

* Årsavgifterna varierar beroende på periodiseringar vid aviseringar och tidpunkt för ägarbyten.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	Belopp
Balanserat resultat	-966 066
Årets resultat	-329 781
Totalt	-1 295 847
att avsättas till Yttre underhållsfond	101 250
Uttag ur yttre underhållsfond	-260 802
Att i ny räkning överföres	-1 136 295
Totalt	- 1 295 847

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-09-01- 2016-08-31</i>	<i>2014-09-01- 2015-08-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 419 016	1 494 639
Summa rörelseintäkter		1 419 016	1 494 639
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	2	-1 355 187	-867 211
Arvoden/Personalkostnader	3	-27 584	-27 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-209 484	-209 485
Summa rörelsekostnader		-1 592 255	-1 104 548
Rörelseresultat		-173 239	390 091
Finansiella poster			
Utdelning på andelar i andra företag		4 900	4 410
Ränteintäkter		-	77
Räntekostnader		-161 442	-222 424
Summa finansiella poster		-156 542	-217 937
Resultat efter finansiella poster		-329 781	172 154
Resultat före skatt		-329 781	172 154
Årets resultat		-329 781	172 154

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-08-31</i>	<i>2015-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	38 519 913	38 729 397
Summa materiella anläggningstillgångar		38 519 913	38 729 397
Summa anläggningstillgångar		38 519 913	38 729 397
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 463	10 962
Övriga fordringar		500	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	38 092	28 771
Summa kortfristiga fordringar		41 055	39 733
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 728 467	2 329 892
Summa kassa och bank		5 728 467	2 329 892
Summa omsättningstillgångar		5 769 522	2 369 625
SUMMA TILLGÅNGAR		44 289 435	41 099 022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
6			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och Upplåtelse		31 749 998	28 219 998
Fond för yttre underhåll		260 802	171 609
Summa bundet eget kapital		32 010 800	28 391 607
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat förlust		-966 066	-1 049 027
Årets förlust		-329 781	172 154
Summa fritt eget kapital		-1 295 847	-876 873
Summa eget kapital		30 714 953	27 514 734
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	13 200 000	13 200 000
Summa långfristiga skulder		13 200 000	13 200 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		-	48
Leverantörsskulder		43 178	30 901
Skatteskulder		132 855	131 742
Övriga skulder		3 699	3 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	194 750	218 295
Summa kortfristiga skulder		374 482	384 288
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 289 435	41 099 022

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar är har redovisats till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Anspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt. Avsättning samt uttag sker efter stämmans godkännande av resultatdispositionen.

Redovisning av intäkter

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som förfaller på perioden redovisas som intäkter.

Personalkostnader och arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsearvoden för perioden uppgår till 27 584 (Inkl. sociala avgifter).

Inkomstskatt

Bostadsrättsförening betraktas som ett privatbostadsföretag och belastas därför 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:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5
-Fastighetsförbättringar	2-5

Mark skrivs inte av.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Hysesintäkter lokaler	511 588	593 273
Fastighetsskatt lokaler	38 479	42 776
Årsavgifter bostäder	791 442	783 134
Bredband	48 250	47 250
Vattendebitering lokaler	24 733	25 330
Övriga intäkter	4 543	2 888
Öres- och kronutjämning	-19	-12
Summa	1 419 016	1 494 639

Den minskade hyresintäkten beror på att en lokal nu är ombildad till bostadsrätt.

Not 2 Drift- och Fastighetskostnader

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Fastighetsskötsel, och städning	53 320	52 439
Löpande reparationer	38 411	24 196
Periodiskt underhåll	481 878	225 100
Fjärrvärme	237 294	240 865
El	28 801	28 863
Vatten	85 187	81 247
Sophämtning	25 523	30 613
Försäkringspremier*	12 438	-3 229
Bredband	51 000	51 000
Revisionsarvode	11 176	10 816
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	66 136	65 464
Kameral förvaltning (avtal)	33 174	33 240
Övriga förvaltningskostnader	3 302	2 039
Övriga lokalkostnader**	112 600	-
Advokat- och Konsultkostnader	49 712	13 026
Mäklarprovision	50 700	-
Övriga drift-/fastighetskostnader	14 535	11 532
Summa	1 355 187	867 211

Specificering löpande reparationer

Reparation av lokaler	9 150	-
Gemensamma utrymmen	6 931	3 411
Hiss	18 609	1 209
Installationer	3 721	19 576
Summa	38 411	24 196

Specificering periodiskt underhåll

Bostäder	-	201 750
Lokaler	5 020	-
Gemensamma utrymmen, Övrigt	8 254	5 426
Installationer	458 533	-
Huskropp utvändigt	10 071	17 924
Summa	481 878	225 100

* Föreningen debiterades fel avgift tidigare år som återbetalades under förra räkenskapsåret.
Försäkringstiden är 2016-03-07 - 2017-03-06 och premien är 13 045 kr.

** Övriga lokalkostnader består av förlikningen i samband med återtagandet av lokal.

Not 3 Arvoden/Personalkostnader

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Styrelsearvoden	22 250	22 000
Arbetsgivaravgifter	5 334	5 852
Summa	27 584	27 852

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2016-08-31	2015-08-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	22 895 836	22 895 836
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	22 895 836	22 895 836
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 643 291	-1 433 806
-Årets avskrivningar	-209 484	-209 485
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 852 775	-1 643 291
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	17 476 852	17 476 852
Redovisat värde vid årets slut	38 519 913	38 729 397
Taxeringsvärde byggnad	13 426 000	14 333 000
Taxeringsvärde mark	20 324 000	15 398 000
Summa	33 750 000	29 731 000
-varav lokaler	4 550 000	4 331 000
-varav bostäder	29 200 000	25 400 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-08-31	2015-08-31
Upplupen vidaredebitering för vatten	18 863	18 863
Fastighetsförsäkring	7 609	7 003
Kameral förvaltning	11 620	2 905
Summa	38 092	28 771

Not 6 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplätelser</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	25 420 425	2 799 573	171 609	-1 049 027	172 154
Årets inbetalda insatser	1 017 668				
Årets inbetalda upplätelser		2 512 332			
Avsättning till yttre underhållsfond			89 193	-89 193	
Resultatdisposition				172 154	-172 154
Årets resultat					-329 781
Belopp vid årets utgång	26 438 093	5 311 905	260 802	-966 066	-329 781

**Not 7
Skulder till kreditinstitut**

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats %</i>	<i>Räntesats %</i>	<i>Slutbet dag</i>	<i>Belopp</i>	<i>Belopp</i>
<i>Swedbank</i>	<i>2016-08-31</i>	<i>2015-08-31</i>		<i>2016-08-31</i>	<i>2015-08-31</i>
2752510996	0,600	0,884	3 mån intervall	5 000 000	5 000 000
2752511010	0,521	0,848	3 mån intervall	5 000 000	5 000 000
2752511036	0,885	1,117	3 mån intervall	500 000	500 000
2759121524	3,050	3,050	2016-12-20	2 700 000	2 700 000
Summa				13 200 000	13 200 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-08-31	2015-08-31
Upplupna arvoden inkl. sociala avgifter	27 852	27 852
Förskottsbetalda avgifter/hyror	106 198	122 198
Upplupen ränta	28 661	32 960
Revisionsarvode	10 000	10 000
Övrigt	22 039	25 285
Summa	194 750	218 295

Underskrifter

Stockholm



Patrik Johansson
Ordförande



Ingemar Foss
Sekreterare



Pia Ackmark
Kassör



Jonas Persson
Ord.ledamot



Louise Ekehammar
Ord.ledmot



Martin Falck
Ord.ledamot

Niklas Kuylenstierna
Suppleant
(avflyttad 2016-08-31)



Nils Lagergren
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den

Ola Trané
BoRevision