

Årsredovisning

för

BRF KUNGSBACKEN 5

769600-6811

Räkenskapsåret

2016

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Handwritten initials:
A JP
u

Styrelsen för BRF KUNGSBACKEN 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger fastigheten Kungsbacken 5 i Stockholms kommun sedan april 1997.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Köpeskillingen uppgick till 14 500 000 kronor. Beräknad förvärvskostnad enligt planen uppgick till 15 225 000 kronor inklusive lagfart och stämpelavgift. På fastigheten finns två bostadshus som byggdes år 1884, renoverades 1937 och 1946.

Föreningen omfattar 17 lägenheter med bostadsrätt och tre lokaler med hyresrätt varav en är en lagerlokal, uppdelad i ett flertal små lokaler nere i källarplan.

Hyreskontrakten för lokaler löper 3 år i taget samt hyreskontrakt för lagerlokaler löper 1 år i taget.

Fastighetens taxeringsvärde uppgick till 59 363 000 kronor vid 2016 års taxering. Fastighetens totala yta är enligt taxeringsbesked 2 301 kvadratmeter varav 1988 kvadratmeter utgör bostadsyta och 313 kvadratmeter utgör lokalyta. Tomtareal 884 kvadratmeter.

Byggnadernas uppvärmning sker med fjärrvärme med Fortum som leverantör.

Ventilationen sker med självdrag, förutom för vindslägenheterna som har fläktar på taket.

Föreningens fastighet är ansluten till ComHem.

Den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckningen har under året hanterats av P.O.S Fastighetsförvaltning/Mediator.

Den tekniska förvaltningen har skötts av L.E. Sundbergs Fastighetsservice på uppdrag av styrelsen. Vid akuta situationer har föreningen jouravtal.

På vår/höststäddagarna tar föreningsmedlemmar hand om mindre arbeten samt trädgårdsarbeten.

Trapphus städningen har under året skötts av ABSS.

12 245
JP
Rec

Följande har skett i egen regi:

- Omförhandlingar av hyreskontrakt

Styrelsen arbetar med åtgärder som framgår av 2010 års underhållsplan, detta avspeglar sig i resultaträkningen. Föreningen omförhandlar kontinuerligt föreningens lån samt hyreskontrakt.

Samtliga uthyrningsbara ytor inom fastigheten är uthyrda. Renovering av lokaler sker vid behov för att behålla och öka fastighetsvärdet.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

John Pettersson	Ordförande
Marcus Hagenfeldt	Kassör, valdes vid årsmötet
Ali Tajbakhsh	Sekreterare, valdes vid årsmötet
Claudio Ciardi	Ledamot
Henrik Östergren	Ledamot, valdes vid årsmötet
Gustav Hasselgren	Ledamot, avgick vid årsmötet

Suppleanter

Agneta Åkesson	
Agneta Dahl	
Lena Bruce	
Jan-Henrik Norden	avgick vid årsmötet

Valberedning

Jan Henrik Norden
Gustav Hasselgren

Revisor

Jarl Fransson
Peter Hansson revisorsuppleant

Styrelsemöten och årsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 30 maj 2016.
Styrelsen har under 2016 haft 8 protokollförda sammanträden.
Löpande information till medlemmar via mail och brev.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen består av två bostadshus, ett gatuhus samt ett gårdshus. 17 lägenheter med bostadsrätt, två hyreslokaler i gatuhusets entréplan samt lagerlokaler under gårdshus/innergård.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätt

<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>	<u>6 rok</u>
1	9	6	1

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av fuktpåverkade källarförråd gatuhuset.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 387	1 389	1 378	1 405
Resultat efter finansiella poster	125	-48	-1 000	218
Soliditet (%)	67	67	67	69
Rörelseresultat	241	84	-806	450
Balansomslutning	23 766	23 513	23 634	24 533

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 485	25 809 358	1 160 493	-11 096 533	-47 805	15 828 998
Disposition av föregående års resultat:				-47 805	47 805	0
Reservering till yttre fond			154 000	-154 000		0
Årets resultat					125 270	125 270
Belopp vid årets utgång	3 485	25 809 358	1 314 493	-11 298 338	125 270	15 954 268

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 298 338
årets vinst	125 270
	-11 173 068

behandlas så att
reservering till fond för yttre underhåll
i ny räkning överföres

178 100
-11 351 168
-11 173 068

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JP" and "a".

Resulträkning	Not 1	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 387 196	1 388 809
Övriga rörelseintäkter	3	0	10 000
Summa rörelseintäkter		1 387 196	1 398 809
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-856 052	-1 028 149
Övriga externa kostnader	5	-54 821	-51 720
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-234 829	-234 829
Summa rörelsekostnader		-1 145 702	-1 314 698
Rörelseresultat		241 494	84 111
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		131	380
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 355	-132 296
Summa finansiella poster		-116 224	-131 916
Resultat efter finansiella poster		125 270	-47 805
Resultat före skatt		125 270	-47 805
Årets resultat		125 270	-47 805

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'V' and 'CE'.

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	21 352 648	21 582 919
Inventarier, verktyg och installationer	7	9 115	13 673
Summa materiella anläggningstillgångar		21 361 763	21 596 592

Summa anläggningstillgångar

21 361 763

21 596 592

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		8 616	16 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 467	24 231
Summa kortfristiga fordringar		33 083	40 897

Kassa och bank

Kassa och bank		2 371 571	1 875 655
Summa kassa och bank		2 371 571	1 875 655
Summa omsättningstillgångar		2 404 654	1 916 552

SUMMA TILLGÅNGAR

23 766 417

23 513 144

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

25 812 843

25 812 843

Fond för yttre underhåll

1 314 493

1 160 493

Summa bundet eget kapital

27 127 336

26 973 336

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-11 298 338

-11 096 533

Årets resultat

125 270

-47 805

Summa ansamlad förlust

-11 173 068

-11 144 338

Summa eget kapital

15 954 268

15 828 998

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 9

7 500 000

7 500 000

Summa långfristiga skulder

7 500 000

7 500 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

120 478

20 641

Skatteskulder

4 130

0

Övriga skulder

24 214

23 656

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

163 327

139 849

Summa kortfristiga skulder

312 149

184 146

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 766 417

23 513 144

Handwritten initials and numbers:
af, 20, 30, ce

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100
Renovering, förbättringsarbeten, till- och ombyggnationer	50
Inventarier	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar och jämförelsestörande poster, men före finansiella intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Handwritten notes in blue ink, including the number 26 and some illegible scribbles.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter	765 876	765 877
Hyror lokaler	595 464	593 023
Fakt fast skatt	25 679	22 680
Övriga intäkter	177	7 229
	1 387 196	1 388 809

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Ersättning för glasskada på tak	0	10 000
	0	10 000

Not 4 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	64 796	50 696
Städ	20 139	24 840
Sotning	5 286	0
Hissar	113 705	35 876
Reparationer och underhåll fastighet	117 134	432 019
El, fastighet	45 320	40 342
Uppvärmning	301 684	266 137
Vatten	23 664	22 094
Renhållning	15 564	15 278
Fastighetsförsäkringar	72 801	71 061
Kabel-TV, internet	4 773	4 835
Fastighetsavgift/-skatt	71 186	64 971
	856 052	1 028 149

Handwritten notes:
2016
JP
ce

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Revisionsarvoden	6 682	6 075
Korrigerad kostnad för tidigare års upplupet revisionsarvode	-18 000	0
Redovisningstjänster	31 518	27 221
Övriga förvaltningskostnader	34 621	18 424
	54 821	51 720

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Byggnad	20 121 174	20 121 174
Mark	4 537 049	4 537 049
Ombyggnad	981 178	981 178
Utbyggnad lägenhet	458 703	458 703
Uppbyggnad av vägg inkl. montering av dörr	13 040	13 040
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 111 144	26 111 144
Ingående avskrivningar	-4 528 225	-4 297 954
Årets avskrivningar byggnad enl. plan	-201 212	-201 212
Årets avskrivning ombyggnad enl. plan	-29 059	-29 059
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 758 496	-4 528 225
Utgående redovisat värde	21 352 648	21 582 919
Taxeringsvärden byggnader	21 559 000	22 568 000
Taxeringsvärden mark	37 804 000	28 616 000
	59 363 000	51 184 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 788	22 788
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 788	22 788
Ingående avskrivningar	-9 115	-4 557
Årets avskrivningar	-4 558	-4 558
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 673	-9 115
Utgående redovisat värde	9 115	13 673

Handwritten notes:
ZUG
JP
ce
A

Not 8 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	14 500 000	14 500 000
	14 500 000	14 500 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank hypotek	0,722	2017-03-28	4 000 000	4 000 000
Swedbank hypotek	2,310	2017-02-24	3 500 000	3 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0
			7 500 000	7 500 000
Del som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen			7 500 000	7 500 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbet hyres- och avgiftsint	137 270	70 110
Övr uppl kostn o förb int	6 278	69 739
Upplupna räntekostnader	19 779	0
	163 327	139 849

Handwritten signatures and initials:
AS
205
JP
ce

Stockholm den 4 / 4 2017.



John Pettersson



Marcus Hagenfeldt



Claudio Ciardi

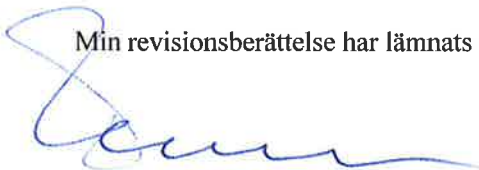


Ali Tajbakhsh



Henrik Östergren

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2017.



Jarl Fransson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 5 (org.nr 769600-6811)


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Kungsbacken 5 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 den 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 styrelsens ledamöter är ersättningsskyldiga mot föreningen. Jag har även granskat om styrelsens ledamöter på annat sätt handlat i strid mot bostadsrättslagen, 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 revisionssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar årets resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna den 27 april 2017



Jarl Fransson

Av föreningsstämman utsedd revisor