

Årsredovisning

Brf Åkermannen 35

716403-2182

Styrelsen för Brf Åkermannen 35 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Åkermannen 35 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Fastighetens beteckning är Åkermannen 35 och ligger på Scheelegatan 17 i Stockholm. Föreningen beskattas som en äkta förening. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

	Till och med årsstämman 21 april 2016	Från årsstämman 21 april 2016	Vald
Ordförande	Johan Skugge	Johan Skugge	2011
Ledamot	Johan Ågren	Johan Ågren	2012
Ledamot	Gunnar Moberg	Gunnar Moberg	2015
Ledamot		Patrik Sjunnesson	2016
Ledamot	Klas Rior		2012

REVISORER

Vid den ordinarie föreningsstämman, årsstämman, valdes till revisorer Maria Johansson, auktoriserad revisor och Claes Silfverstolpe till intern revisor.

VALBEREDNING

Vid den ordinarie föreningsstämman, årsstämman, valdes Fredrik Fischer och Lars Johansson.

FÖRENINGSPÅRÅG

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Fastighetens bostadslägenheter och lokaler är fördelade som följer. Bostadsrätternas andelstal gäller från 2008 och grundar sig på uppmätning genomförd 2004 av Svenska Areamätning AB. I enlighet med stämmobeslut 2012 har boarean ändrats efter uppmätningen utan att andelstalen justerats i motsvarande grad.

Lägenhetsnr	Våningsplan	Antal rum	Boarea kvm	Andelstal 1 jan 2008
1	1	7 rok	232	7,850
2	1	5 rok	180	6,143
3	1	1 rok	37	1,263
4	2	7 rok	258	8,737
5	2	6 rok	231	7,884
6	3	7 rok	260	8,805
7	3	6 rok	231	7,884
8	4	7 rok	258	8,737
9	4	6 rok	230	7,850
10	5	7 rok	259	8,771
11	5	6 rok	231	7,884
12	6	5 rok	183	6,246
13	6	4 rok	161	5,495
14	6	5 rok	189	6,451
Total lägenhetsyta			2 940	100%
Lokaler	6 st		766	
Total yta			3 706	

Årsavgifterna sänktes med 12,5 procent under 2016. På styrelsemöte den 17 november 2016 beslutades att avgifterna sänks med 15 procent från april 2017.

Fastighetens beteckning är Åkermannen 35. Dess byggnadsår är 1907 och värdeår 1930. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom ett samarbete med SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB, hos Moderna Försäkringar via Allianz Försäkringsförmedlare.

FASTIGHET

Under 2007 anlitate föreningen utomstående expertis, Fastighetsägarna Stockholm AB, för att upprätta en långsiktig underhållsplan. Den framtagna planen förutsåg då investeringar på 6-7 miljoner kronor fram till år 2013. Nedan redovisas vad som är gjort/påbörjat/upphandlat. Föreningen har påbörjat arbetet med att uppdatera underhållsplanen.

	Klart/Påbörjat/Upphandlat
Fuktfläckar fasad	Klart
Målning fönster	Klart
Målning träpanel grovsophus	Klart
Fasadrenovering	Klart
Trapphus huvudentré	Klart
Kökstrappor	Klart
Tvättstuga, byte av vissa maskiner	Klart
Uppstigningsanordning tak	
Modernisering/målning fjärrvärmecentral	
Hiss helmodernisering	

FASTIGHET UNDERHÅLLSHISTORIK

Byte elstigare	1980-tal
Fullständig stamrenovering avseende avlopp, varm- och kallvatten	1998
Förstärkning av bjälklag och omläggning av gårdsyttskikt	2004
Fasadrenovering gatsidan, fönstermålning och sockeltvätt	2008-2009
Målning kökstrapphus, gång mot gård	2009-2010
Målning fönster mot gård	2010-2011
Helrenovering huvudtrapphall, installation säkerhetsdörrar	2011
Tvättning, lagning samt målning av tak	2012
Fasadbyte på grovsopuset samt installation av hängrännor	2013
Bredbandinstallation fibernät, lokaler och bostäder	2014
Fasadrenovering gårdsfasad, montering av balkonger	2015

FASTIGHET FRAMTIDA UNDERHÅLL

Tyngre underhåll - Framtid (inom några år)	
Översyn/byte fjärrvärmeanläggning	Ännu ej fastställt
Ny pump installerad	2016
Renovering av hiss	Ännu ej fastställt
Grovt uppskattad utgift för ovanstående punkter, ca 1,5 mkr.	

FÖRVALTNING

Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln har under året skötts av Veteranpoolen. Den kamerala förvaltningen har skötts av FRUBO AB.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Styrelsearvode har utgått till ordföranden med 20 000 kronor. Till extern revisor utgår arvode enligt faktura.

EKONOMI

Årsavgifter har under räkenskapsåret uppgått till 518 493 (572 124) kronor vilket motsvarar 170 (195) kr/kvm och hyresintäkter från lokaler 1 357 727 (1 345 332) kronor.

Föreningens likvida medel uppgick vid årets utgång till 1 118 078 (530 822) kronor. De räntebärande skulderna uppgick till 2 648 300 (2 648 300) kronor, eller 904 kronor per kvadratmeter bostadsyta. Lånet är bundet till juli 2017.

MEDLEMSINFORMATION

	Antal
Medlemmar vid räkenskapsårets början	24
Tillkommande medlemmar under året	4
Avgående medlemmar under året	2
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	26
Under året har inga överlåtelse skett.	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2016 stämt en medlem med anledning av dennes underlåtelse att slutbetala sin balkong. Medlemmen har i sin tur genstämt föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312	1201-1212
Nettoomsättning	1 876	1 917	1 936	2 008	2 042
Resultat efter fin. poster	20	-510	-6	412	215
Soliditet %	81	81	82	80	82
Balansomslutning	17 764	17 688	18 187	18 465	18 972
Årsavg bostäder kr/kvm	170	195	195	219	243
Likviditet, tkr	1 118	684	1 650	1 630	1 450
Avskrivningar, tkr	345	341	341	366	339
Belåning, tkr	2 648	2 648	2 648	3 148	3 648
Belåning, kr/kvm boyta	901	904	904	1 075	1 245

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 889 547	8 118 735	869 569	964 061	-509 900
<i>Resultatdisp. enl. föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-509 900	509 900
Förändring av underhållsfond			-647 494	647 494	
Årets resultat					19 780
Belopp vid årets utgång	4 889 547	8 118 735	222 075	1 101 655	19 780

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 101 655
Årets resultat	19 780
Summa	1 121 435

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	242 658
Balanseras i ny räkning	878 777
Summa	1 121 435

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 876 220	1 917 456
Övriga rörelseintäkter		176	58
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 876 396	1 917 514
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 239 997	-1 860 570
Övriga externa kostnader	3	-143 224	-96 731
Personalkostnader		-26 284	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-345 288	-341 376
Summa rörelsekostnader		-1 754 793	-2 324 961
Rörelseresultat		121 603	-407 447
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 498	4 863
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 321	-107 316
Summa finansiella poster		-101 823	-102 453
Resultat efter finansiella poster		19 780	-509 900
Resultat före skatt		19 780	-509 900
Årets resultat		19 780	-509 900

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be "Lm" and "MS".

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	16 529 686	16 856 602
Inventarier och maskiner	5	4 781	23 153
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>16 534 467</i>	<i>16 879 755</i>
Summa anläggningstillgångar		16 534 467	16 879 755
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar, fordran på medlem		1 805	1 805
Övriga fordringar		71 525	71 970
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	38 177	50 088
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>111 507</i>	<i>123 863</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 118 078	684 422
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 118 078</i>	<i>684 422</i>
Summa omsättningstillgångar		1 229 585	808 285
SUMMA TILLGÅNGAR		17 764 052	17 688 040



	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 889 547	4 889 547
Upplåtelseavgifter	8 118 735	8 118 735
Fond för yttre underhåll	222 075	869 569
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>13 230 357</i>	<i>13 877 851</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 101 655	964 061
Årets resultat	19 780	-509 900
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>1 121 435</i>	<i>454 161</i>
Summa eget kapital	14 351 792	14 332 012
Långfristiga skulder 7		
Skulder till kreditinstitut	2 648 300	2 648 300
Summa långfristiga skulder	2 648 300	2 648 300
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	179 751	169 236
Skatteskulder	10 351	6 000
Övriga skulder	229 033	225 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	344 825	307 083
Summa kortfristiga skulder	763 960	707 728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 764 052	17 688 040

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad/ säk.dörrar/ balkong	0,5	200
Fasadprojekt	3,3%	30
Rökgaskanal/fönster/trapphus	10	10
Inventarier	20	5

Not 1	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	518 493	572 124
	Hyror lokaler	1 237 288	1 236 420
	Fastighetsskatt	120 439	108 912
		1 876 220	1 917 456

Not 2	Driftskostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	-24 934	-32 691
	Fastighetsstädning	-43 032	-64 340
	Hissbesiktning + obligatoriska besiktningar	-3 861	-12 561
	Sotning	-9 768	-9 375
	El	-47 973	-50 243
	Uppvärmning	-452 090	-394 041
	Funktionskontroll/service	-7 928	-4 920
	Vatten och avlopp	-64 715	-53 790
	Sophämtning/renhållning	-38 249	-30 960
	Underhåll enligt plan	-	-869 569
	Grovsopor	-24 633	-19 870
	Fastighetsförsäkring	-73 314	-77 659
	Kabel TV/ bredband	-56 519	-63 321
	Grundavtal hissar	-5 564	-5 354
	Reparation och underhåll	-178 254	-43 623
	Reparation och underhåll hiss	-7 217	-3 103
	Reparation och underhåll uppvärmning	-50 197	-
	Fastighetsskatt / avgift	-143 899	-117 652
	Förbrukningsmaterial	-7 850	-7 498
		-1 239 997	-1 860 570

Not 3	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Revisionsarvode	-10 135	-10 066
	Kameral förvaltning/ extra kameral förvaltning	-36 335	-37 775
	Stämmokostnader	-2 089	-3 280
	Övriga kostnader administration mm	-6 759	-6 505
	Föreningsomkostnader	-23 270	-25 739
	Konsultkostnader	-44 975	-2 125
	Bankkostnader	-1 753	-2 378
	Föreningsavgifter	-4 783	-8 863
	Inkassokostnader	-13 125	-
		-143 224	-96 731

Not 4	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	21 498 497	20 726 856
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Årets investeringar/pågående projekt	-	-10 940
	Aktivering	-	782 581
	Utgående anskaffningsvärden	21 498 497	21 498 497
	Ingående avskrivningar	-4 641 895	-4 318 891
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-326 916	-323 004
	Utgående avskrivningar	-4 968 811	-4 641 895
	Redovisat värde	16 529 686	16 856 602
	Taxeringsvärden	80 886 000	74 025 000
	Taxeringsvärde Byggnad	32 200 000	
	Taxeringsvärde Mark	48 686 000	

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	237 885	237 885
	Utgående anskaffningsvärden	237 885	237 885
	Ingående avskrivningar	-214 732	-196 360
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-18 372	-18 372
	Utgående avskrivningar	-233 104	-214 732
	Redovisat värde	4 781	23 153

Jan Sjöberg

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	23 485	26 338
	FRUBO AB	3 000	2 968
	FRUBO AB , ersättning com hem	–	15 287
	SBC Ek förening	5 630	5 495
	Enreduce Energy Control AB	4 080	–
		1 982	–
		38 177	50 088

Not 7	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Stadshypotek 869017 2017-06-30 4,05%	-2 648 300	-2 648 300
		-2 648 300	-2 648 300

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 2 648 300 kronor

Not 8	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Styrelsearvode	–	26 284
	Förskottsbelagd avgift / hyra	344 825	280 799
		344 825	307 083

Not 9	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	2 801 375	2 801 375
		2 801 375	2 801 375
	Summa ställda säkerheter	2 801 375	2 801 375

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2017-03-07


Johan Skugge


Johan Ågren


Gunnar Moberg


Patrik Sjunnesson

Vår revisionsberättelse har lämnats

28 Mars 2017

Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Claes Silfverstolpe
Intern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åkermannen 35, org. nr 716403-2182

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åkermannen 35 för år 2016.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning år 2016.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 28 mars 2017



Maria Johansson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB