Årsredovisning 2016

Brf Pälskappan 2

Org. 769621-0876

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation
Postadress: Agnes Lagerstedts gata 12, 129 51 Hägersten

Föreningen förvaltas av Agenta Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se
www.agentaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen förvärvade 2010-06-15 fastigheten Stockholm Pälskappan 2 i Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Agnes Lagerstedts Gata 12. Fastigheten byggdes 1955 och har värdeår 1955.

Tomträtt

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.
Tomträttsavtal finns till fastigheten Stockholm Pälskappan 2.
Tomträttsavgälden är per 2016-01-01 116 300 kr. Avtalet gäller till och med 2024-12-31.

Lägenheter och lokaler

Fastigheten har en total lägenhetsyta på 2176 kvm fördelad på 38 lägenheter. Därutöver finns tvättstuga, källar- och vindsförråd, pann- och soprum. Föreningen har för närvarande inga lokaler för uthyrning. Uppvärmning sker med fjärrvärme. Hiss finns. I föreningen finns 7 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatserna.

Lägenhetsfördelning
8 st 1 rum och kök
15 st 2 rum och kök
13 st 3 rum och kök
1 st 5 rum och kök
1 st 6 rum och kök

Av dessa lägenheter är 32 upplåtna med bostadsrätt och 6 med hyresrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Föreningen följer den tekniska beskrivning som upprättades 2010 och sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	*År*
Stambyte	2000
Stamreglerings- och radiator-ventiler	2000
Takmålning	2011
Fasadrenovering	2012
Nya balkonger	2012
Byte av entréparti	2013
Fiberanslutning till samtliga	2013
Nedgrävd avfallsbehållare	2014
OVK	2014
Ny undercentral för fjärrvärme	2014
Trapphusbelysning	2015
Justering av fjärrvärme/radiatorer	2015
Rörinfodring	2015

Fastighetsförvaltning har föreningen avtal med Driftia om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Ekonomisk Förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-02-12 hos Patent- och registreringsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-05-03. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2010-02-12.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag ansluten till Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemsantalet var vid årets början	46
Nytillkomna medlemmar	5
Avgående medlemmar	6
Medlemsantalet vid årets slut är	45

Under året har 4 överlåtelser skett och inga upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-05-10, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Valdes 2015 på 2 år:	
Sandra Magnusson	ledamot / Sekr.
Allan Lindqvist	ledamot / Ordf
Thomas Spethmann	ledamot
Valdes 2016 på 2 år:	
Monica Björk	ledamot
Carl Hallberg	ledamot / Kassör
Roland Stenutz	ledamot
Valdes 2016 på 1 år:	
Sara Andersson	suppleant

Till ***revisor*** har Liselotte Herrlander, Herrlander Revision AB valts.

Valberedningen består av Fredrik Kyhlström med mandat att rekrytera ytterligare en person till valberedningen.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under våren målades trapphuset och nya dörrstopp till hissen installerades. På hösten byttes takfläkten som i samma veva flyttades ned i fläktrummet på vinden där den står skyddad. På sikt kommer det att minska driftstörningarna och helt eliminera bullret till grannarna. Injustering av radiatorerna gjordes efter ventilbytet föregående år. På tomten har tre stora björkar fällts. Två hade grenar som hängde över parkeringsplatserna och den tredje stod ostadigt

Föreningens resultat för år 2016 är -488 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -460 Kkr.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 467 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -21 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med 21 Kkr.
Anledningen till underskottet beror på planerats underhåll.
Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån gör föreningen ett positivt kassaflöde med 142 Kkr.
Anledningen till detta ärförändringar i föreningens rörelsekapital.
Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2017 beslutade föreningen om oförändrade årsavgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	*Kkr*
Trapphusmålning	240
Takfläkt	124
Injustering av radiatorer	78
Trädfällning	40
Nya dörrstopp till hissen	32

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 2 250 Kkr för den närmaste 5-års period. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxerings-värdet på fastigheten.

De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	*År*	*Kostnad/Kkr.*
Ytskikt i tvättstugan, ev rivning av vägg	2017	50-150
Takarbeten (rasskydd och säkderhetsanordningar	2017	80

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	**29 269 477**	**2 700 243**	**369 725**	**-1 702 547**	**-459 686**
Resultatdisp enl stämma:					
Avsättning till yttre fond			80 400	-80 400	
Balanseras i ny räkning				-459 686	459 686
Årets resultat					-488 046
Belopp vid årets utgång	**29 269 477**	**2 700 243**	**450 125**	**-2 242 633**	**-488 046**

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	1 684	1 664	1 903	1 796	1 792
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-488	-460	-228	-343	41
Soliditet, %	66,4	67,0	66,9	67,2	67,5
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	664	664	650	650	615
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 783	7 812	7 812	7 864	7 888
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 619	15 619	15 618	15 618	15 618
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,84	1,88	3,04	3,32	3,49
Fastighetens belåningsgrad, % **	34,6	34,3	34,1	33,8	33,8

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Ansamlad förlust	-2 242 633
Årets resultat	-488 046
	-2 730 679
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	94 800
Ur yttre fond ianspråktas	-319 416
I ny räkning överföres	-2 506 063
	-2 730 679

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 683 942	1 663 861
Övriga rörelseintäkter	3	225 510	290 980
Summa rörelsens intäkter m.m.		**1 909 452**	**1 954 841**
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-1 476 459	-1 482 695
Övriga externa kostnader	5	-114 082	-123 322
Personalkostnader	6	-72 281	-72 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-466 789	-460 150
Summa rörelsens kostnader		**-2 129 611**	**-2 138 451**
Rörelseresultat		-220 159	-183 610
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		7	1
Räntekostnader		-267 894	-276 077
Summa finansiella poster		-267 887	-276 076
Årets resultat		-488 046	-459 686

BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	42 149 493	42 570 665
Inventarier, verktyg och installationer	8	419 913	465 530
Summa materiella anläggningstillgångar		**42 569 406**	**43 036 195**
Summa anläggningstillgångar		**42 569 406**	**43 036 195**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 329	284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	314 412	358 091
Summa kortfristiga fordringar		**315 741**	**358 375**
Kassa och bank		1 796 785	1 654 895
Summa omsättningstillgångar		2 112 526	2 013 270
SUMMA TILLGÅNGAR		**44 681 932**	**45 049 465**

BALANSRÄKNING

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		29 269 477	29 269 477
Inbetalda upplåtelseavgifter		2 700 243	2 700 243
Fond för yttre underhåll		450 125	369 725
Summa bundet eget kapital		**32 419 845**	**32 339 445**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 242 633	-1 702 547
Årets resultat		-488 046	-459 686
Summa ansamlad förlust		**-2 730 679**	**-2 162 233**
Summa eget kapital		**29 689 166**	**30 177 212**
Långfristiga skulder	10, 12		
Skulder till kreditinstitut		14 563 752	14 586 720
Summa långfristiga skulder		**14 563 752**	**14 586 720**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		20 746	52 221
Leverantörsskulder		175 431	14 395
Aktuell skatteskuld		3 678	2 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	229 159	215 932
Summa kortfristiga skulder		**429 014**	**285 533**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**44 681 932**	**45 049 465**

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-220 159	-183 610
Avskrivningar	466 789	460 150
Erhållen ränta mm	7	1
Erlagd ränta	-267 894	-276 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-21 257**	**464**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	600
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	42 634	-18 343
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	161 036	14 395
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	13 920	-230 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**196 333**	**-232 986**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-38 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-38 300**
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	-31 475	1 334
Amortering långfristiga lån	-22 968	-52 231
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-54 443**	**-50 897**
Förändring av likvida medel	**141 890**	**-322 183**
Likvida medel vid årets början	1 654 895	1 977 078
Likvida medel vid årets slut	**1 796 785**	**1 654 895**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförädrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdra för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	133 år	0,75 %
Fastighetsförbättringar	40 år	2,5 %
Inventarier	5 år	20 %

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift
Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 268 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

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. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	1 254 672	1 241 186
	Hyresintäkter bostäder	393 482	391 790
	Hyresintäkter p-plats	25 200	23 100
	Övriga intäkter	10 588	7 785
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 683 942	1 663 861

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2016	2015
	Avkastning Brandkontoret	225 510	290 980
	Summa övriga rörelseintäkter	225 510	290 980

NOTER

Not 4	Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	54 061	52 426
	Städ	45 344	43 966
	El	24 434	26 313
	Fjärvärme	329 661	325 798
	Vatten och sophämtning	58 016	47 580
	Sophämtning	29 131	20 867
	Reparation och underhåll	602 174	630 253
	Tomträttsavgäld	116 300	116 300
	Försäkringspremier	23 153	22 143
	Fastighetsskatt/avgift	48 184	47 235
	Kabel-tv	137 580	137 572
	Övriga driftkostnader	8 421	12 242
	Summa driftkostnader	1 476 459	1 482 695

Not 5	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Arvode ekonomisk förvaltning	75 294	71 336
	Avgifter Brf-organisation	4 950	4 950
	Revisionsarvode	17 500	17 250
	Konsularvoden/advokatkostnader	4 075	8 452
	IT-tjänster	7 406	7 406
	Övriga kostnader	4 857	13 928
	Summa övriga externa kostnader	114 082	123 322

Not 6	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvoden	55 000	55 002
	Arbetsgivaravgifter	17 281	17 282
		72 281	72 284

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnad	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	44 599 200	44 599 200
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 599 200	44 599 200
	Ingående avskrivningar	-2 028 535	-1 607 363
	Årets avskrivningar	-421 172	-421 172
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 449 707	-2 028 535
	Utgående redovisat värde	**42 149 493**	**42 570 665**
	Redovisat värde byggnader	37 701 060	37 998 407
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	4 448 433	4 572 258
	Summa redovisat värde	**42 149 493**	**42 570 665**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	31 600 000	26 800 000
	varav byggnader:	20 200 000	16 000 000

NOTER

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	530 734	492 434
Inköp	0	38 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**530 734**	**530 734**
Ingående avskrivningar	-65 204	-26 226
Årets avskrivningar	-45 617	-38 978
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-110 821**	**-65 204**
Utgående redovisat värde	**419 913**	**465 530**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkringspremie	3 762	3 641
Tomträttsavgäld	29 075	29 075
Övriga förutbetalda kostnader	56 065	34 395
Upplupna intäkter	225 510	290 980
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	314 412	358 091

Not 10 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Amortering inom 1 år	20 746	52 221
Amortering inom 2 till 5 år	82 984	208 884
Amortering efter 5 år	14 480 768	14 377 836
Summa långfristiga skulder	14 584 498	14 638 941

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
Nordea	2019-11-20	1,75	6 020	4 138 504
Nordea		1,66	5 070	3 481 998
Nordea		1,66	4 828	3 481 998
Nordea	2019-11-20	1,75	4 828	3 481 998
Summa			**20 746**	**14 584 498**
Avgår kortfristig del				**20 746**
Summa långfristiga skulder				**14 563 752**

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	24 344	19 294
Förskottsbetalda avgifter/hyror	136 456	128 319
Revisionsarvode	17 000	17 000
Fjärrvärme	46 585	44 832
Övriga upplupna kostnader	4 774	6 487
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	229 159	215 932

NOTER

Övriga noter

Not 12 Skulder för vilka säkerheter ställts	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	14 660 000	14 660 000
Summa ställda säkerheter	14 660 000	14 660 000

Stockholm 2017-04-22

Allan Lindqvist
Ordförande

Thomas Spethman

Roland Stenutz

Carl Hallberg

Monica Björk

Sandra Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/5 2017.

Herrlander Revision AB

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor