

Årsredovisning
för
Brf Räfsan nr 13

702002-8622

Räkenskapsåret

2016



Styrelsen för Brf Räfsan nr 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2013-04-24.

Föreningens fastighet, Räfsan 13, bebyggdes 1973 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 54 lägenheter och 3 lokaler.

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Momento Film AB	168	2017-09-30
Fang Yuan Shi Wu	56	2018-11-30
Kontor, Gilda Film	121	2018-03-31
Förråd - Momento Film AB	25	2017-09-30
Förråd - J:s fastighetsservice	15	2018-11-30
Förråd - Fang Yaan Shi Wu	18	2018-11-30

Fastighetsavgiften är 1 268 kr per bostadslägenhet under 2016, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB samt en klotterförsäkring i Klotterkonsulten AKS AB.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-05-25 bestått av:

Ordinarie	Anders Hagander	ordförande
	Anita Ericson	sekreterare
	John Moen	
	Henrik Janson	kassör
	Emma Dimert	
	Hans Holm	
Suppleanter	Daniel Berggren	
	Malin Ardlin	

Revisor	
Ordinarie	Mikael Meyer
Suppleant	Declan Kirk
Valberedning	Alexandra Nilsson Roger Broberg

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av J Fastighetsservice to m 2016-06-30 och fr o m 2016-07-01 sköter Nytorget Fastigheter AB fastighetsskötseln.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan som upprättades under hösten 2016 och som ersätter den tidigare underhållsplanen.

OVK besiktning har skett 2015 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 201 820 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor, varav 0 kronor har belastat den yttre reparationsfonden.

- * I april tecknades en klotterförsäkring med Klotterkonsulten AKS AB. Efter en så kallad nollställning av befintligt klotter i samband med att avtalet började gälla har 15 saneringar utförts under 2016.
- * Då J:s Fastighetsservice sagt upp avtalet om fastighetsskötsel har avtal tecknats med Nytorget Fastigheter AB. Avtalet gäller från och med den 1 juli 2016.
- * Ett lån har återbetalats och föreningens långfristiga skulder har därmed minskat med 400 000 kr.
- * Taggavläsare och nya brytskydd har installerats samt låsbyte genomförts för att förhindra nya inbrott på vinden.
- * En gemensam upphandling av säkerhetsdörrar har gjorts för de medlemmar som önskat att byta sin dörr.
- * En förstudie kring ett eventuellt byggande av balkonger ut mot gatan har påbörjats, men är för närvarande vilande.
- * Städning av soprummet genomfördes under hösten.
- * En ny långsiktig underhållsplan som ersätter den tidigare underhållsplanen har utarbetats av ISS Facility Services AB.
- * En medlem har mot en kostnad på 350 kr/månad getts möjlighet att ladda sin elbil i garaget.

Medlemsinformation

Under perioden har 4 st överlåtelse ägt rum.

Föreningen hade vid årets början 72 medlemmar, avgående 7 och tillkommande 7, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 72 vid årets slut.

Flerårsöversikt	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 269	2 274
Resultat efter finansiella poster (tkr)	131	181
Soliditet (%)	54,4	52,7
Kassalikviditet (%)	222,5	197,0
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	220	220
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	839	619
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	277	277
Lån kronor per kvm bostadsyta	2 035	2 156
Elkostnad / kvm total yta	66	53
Värmekostnad / kvm total yta	95	89
Vattenkostnad / kvm total yta	12	10

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	8 536 000	618 667	-724 863	180 618	8 610 422
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		220 170	-220 170		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			180 618	-180 618	
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat				130 939	130 939
Belopp vid årets utgång	8 536 000	838 837	-764 415	130 939	8 741 361

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-764 415
årets vinst	130 939
	-633 476

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	261 171
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-894 647
	-633 476

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 269 260	2 274 114
Övriga rörelseintäkter		18 760	10 565
Summa rörelseintäkter		2 288 020	2 284 679
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 416 211	-1 216 182
Övriga externa kostnader	5	-161 896	-203 084
Personalkostnader	6	-89 890	-38 832
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-447 802	-498 545
Summa rörelsekostnader		-2 115 799	-1 956 644
Rörelseresultat		172 221	328 035
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		114	91
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 396	-147 508
Summa finansiella poster		-41 282	-147 417
Resultat efter finansiella poster		130 939	180 618
Resultat före skatt		130 939	180 618
Årets resultat		130 939	180 618

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	14 787 859	15 235 661
Inventarier, verktyg och installationer		29 315	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 817 174	15 235 661
Summa anläggningstillgångar		14 817 174	15 235 661
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	1 113
Övriga fordringar	8	1 006 415	117 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	69 370	47 610
Summa kortfristiga fordringar		1 075 785	165 873
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		175 173	929 282
Summa kassa och bank		175 173	929 282
Summa omsättningstillgångar		1 250 958	1 095 155
SUMMA TILLGÅNGAR		16 068 132	16 330 816

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 536 000	8 536 000
Yttre reparationsfond		838 837	618 667
Summa bundet eget kapital		9 374 837	9 154 667
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-764 415	-724 863
Årets resultat		130 939	180 618
Summa fritt eget kapital		-633 476	-544 245
Summa eget kapital		8 741 361	8 610 422
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	6 749 642	7 149 642
Övriga skulder		14 800	14 800
Summa långfristiga skulder		6 764 442	7 164 442
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		137 407	283 838
Skatteskulder		19 946	1 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	404 976	270 188
Summa kortfristiga skulder		562 329	555 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 068 132	16 330 816

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Brf Råfsan nr 13 är en mindre förening. Föreningen bytte redovisningsprincip för att därigenom skapa möjlighet till aktivering av ombyggnads- och förbättringsarbeten.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Fastigheten</i>	<i>År</i>	<i>Andel av i % bokf värde</i>
Stomme, grund och restpost	100	52,2
Stammar, värme	10	10,0
Stammar, vatten	10	10,0
Fasad	8	3,0
Balkonger	10	1,2
Fönster	45	2,6
Trapphus	3	1,0
Hiss	22	1,4
Bredband	7	1,6
Ventilation	21	1,5
Garage	17	5,0
Markanläggning	20	9,0
Ombyggnad	7	0,5
Tvättstugor, maskiner	7	1,0
		100,0
<i>Övriga anläggningstillgångar</i>		
Tak		40
Ellås		10

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Hysesintäkter lokaler	518 660	516 340
Hysesintäkter garage och p-platser	347 550	335 600
Hysesintäkter övriga	10 532	0
Årsavgifter bostäder	917 124	917 130
Hysesbortfall ./.	-29 650	
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	66 408	66 408
Uppvärmning, ej momsregistrerade	438 636	438 636
Övriga ersättningar och intäkter	1 322	10 565
Vidarefakturering externt ej momspliktigt	17 438	0
	2 288 020	2 284 679

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	201 820	34 768
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 495	75 115
	203 315	109 883

Åtgärder efter vattenskada – drygt 37 000 kr
Byte ventiler – drygt 21 000 kr
Badrum enligt offert – drygt 11 000 kr
Balkong – drygt 39 000 kr
Fuktmätning samt åtgärder - ca 28 000 kr
Filterbyte – drygt 25 200 kr
Problem med värmen, mätning o åtgärd – drygt 9 600 kr
Klottersanering – drygt 19 300 kr

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Matinköp	0	199
Fastighetskötsel / städning entreprenad	150 754	149 419
Obligatorisk ventilationskontroll	2 438	27 500
Besiktning / Serviceavtal	8 631	10 520
Yttre skötsel / Snöröjning	0	4 872
Fastighetsel	299 678	237 881
Uppvärmning	429 575	400 704
Vatten	53 862	43 538
Sophämtning	55 353	51 241
Fastighetsförsäkring	55 339	42 398
Kabel-TV / Internet	9 467	9 432
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	147 799	128 595
	1 212 896	1 106 299

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	21 104	19 620
Revisionsarvode	3 500	1 500
Förvaltningsarvode	87 712	102 463
Övriga externa tjänster/kostnader	48 955	79 501
Övriga förbrukningsinventarier/material	625	0
	161 896	203 084

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	60 500	30 000
Sociala avgifter	29 390	8 832
	89 890	38 832

Styrelsearvodena avser även upplupen del av arvodet. Tidigare har det betalats ut arvode från stämman till stämman men rätt ska arvoden som beslutas på stämman belasta det år som beslutet avser, så det är uppbokat upplupet för perioden 2016-07-01 - 2016-12-31.

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	13 567 263	9 144 790
Nyanskaffningar		1 952 366
Omklassificeringar		2 470 107
Ingående anskaffningsvärden mark	4 287 500	4 287 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 854 763	17 854 763
Ingående avskrivningar	-2 619 103	-1 762 856
Omklassificeringar		-357 702
Årets avskrivningar	-447 802	-498 545
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 066 905	-2 619 103
Utgående redovisat värde	14 787 858	15 235 660
Taxeringsvärden byggnader	38 994 000	36 906 000
Taxeringsvärden mark	48 063 000	36 484 000
	87 057 000	73 390 000

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	17 670	15 627
Andra kortfristiga fordringar	-606	0
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	989 351	101 523
	1 006 415	117 150

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 970	45 607
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 003
	48 970	47 610

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Swedbank 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank AB, 3 mån rörlig	1,50	2017-02-28	653 326	653 326
Swedbank AB, 3 mån rörlig	0,317	2017-02-28	2 350 000	2 350 000
Swedbank AB, 3 mån rörlig	0,426	2017-03-28	1 480 107	1 480 107
Swedbank AB, 3 mån rörlig	0,325	2017-01-28	1 300 000	1 300 000
Swedbank AB	0,430	-	0	400 000
Swedbank AB, 3 mån rörlig	0,546	2017-03-28	966 209	966 209
			6 749 642	7 149 642
Kortfristig del av långfristig skuld			0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 749 642 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	7 769 000	7 769 000
	7 769 000	7 769 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden	54 000	0
Upplupna sociala avgifter	30 583	13 616
Upplupna räntekostnader	2 402	25 591
Förskottsbetalda hyror och avgifter	187 728	103 704
Upplupna uppvärmningskostnader	59 168	0
Upplupna elavgifter	33 720	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 375	127 277
	404 976	270 188

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- * En hemsida för föreningen har lanserats på www.brfransan13.se
- * Fler och längre mattor hyrs under vintersäsongen. Bland annat ligger under denna period mattor i hissarna.
- * Avtal om teknisk administrativ förvaltning har tecknats med ISS Facility Services och gäller från och med 1 april 2017.
- * Styrelsen har beslutat att återbetala ett lån på 653 326 kr den 28 maj 2017 och minskar därmed föreningens långfristiga skulder ytterligare.
- * Gilda Film har på eget initiativ valt att från och med 1 april 2017 överlåta sitt hyreskontrakt till Forslind Installation & Montering.
- * Avtal om nya hyra har tecknats med Momento Film AB. Från och med den 1 oktober 2017 kommer den nya hyran var 1 800 kr/kvm.
- * Styrelsen har beslutat att utreda förutsättningarna för att skapa ytterligare en lägenhet i byggnaden.

Stockholm den

Anders Hagander

Henrik Janson

Anita Ericson

John Moen

Emma Dimert

Hans Holm

Min revisionsberättelse har lämnats .

Mikael Meyer
Revisor