

Årsredovisning för

Brf Volontären 16

716416-3342

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Volontären 16, 716416-3342 får härmed avge årsredovisning för 2017-01-01 - 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Byggnaderna, som uppfördes 1906-07, ligger i Stockholms kommun och har beteckningen Volontären 16.

Föreningens fastighet består av två bostadshus med fem våningar vardera. Byggnaderna inrymmer totalt 23 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Föreningen har 3 lokaler, vilka alla varit uthyrda under året.

Fastigheten är fullvärdes- och skadedjursförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 2 338 kvm, varav 2 035 kvm utgör lägenhetsyta och 303 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

10	2 rum och kök
2	3 rum och kök
6	4 rum och kök
5	5 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar. Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 1907. Byggnadens värdeår är 1930.

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel ansvarar föreningen själv för. Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2013-09-19.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1975-04-10.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift med 2,5% av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Azets Insight AB.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av 5 ledamöter med två suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-05-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mats Winderud	Ordförande	
Mikael Elf	Ledamot	
Sofie Dahl	Sekreterare	
Ellen Ingman	Ledamot	Slutade 171127
Lilian Almroth	Ledamot	Slutade 170613
Helén Lunkvist Nymansson	Suppleant	
Marie Fried	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit 10st (konstituering var en del av möte nr 5) protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorssuppleanter

Bertil Ekerlid, ordinarie revisor
Lise Bergh, revisorssuppleant

Valberedning

Anders Bergh
Dan Grandér, har slutat under året

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Årsavgifterna har varit oförändrade under 2017.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 4.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2018.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2017 utfördes ett antal mindre åtgärder såsom ramp till cykelgården, lagning av element i soprummet och ytterligare förstärkning av dörren till vinden i gårdshuset. Vidare genomfördes reparation och målning av fönster i gårdshusets norra fasad, tätskiktsarbete på gården mot gårdshusets nedre del, målning och renovering av taken samt uppdatering av taksäkerheten. Visma Services AB som ansvarar för föreningens ekonomiska förvaltning har bytt namn till Azets Insight AB.

Två av bostadsrätterna har under året varit uthyrda i andra hand, varav en av dessa endast t.o.m. 2017-04-30.

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	34	34
Tillkommande medlemmar	-	4
Avgående medlemmar	-2	-4
Summa	32	34

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 175	1 172	1 166	1 142
Resultat efter finansiella poster, tkr	-312	-21	454	322
Soliditet, %	13	23	27	12
Kassalikviditet, %	277	230	107	162
Underhållsfond, tkr	156	144	132	120
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 299	1 049	876	964
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsyta, kr	433	433	433	433
Genomsnittlig skuldränta, %	1,29	1,26	1,44	2,20
Taxeringsvärde, tkr	57 371	57 371	48 859	48 859

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper.



Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser balkong	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	1 890 156	300 000	144 000	-1 566 538	-20 905	746 714
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			12 000			12 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-32 905	20 905	-12 000
Årets resultat					-312 282	-312 282
Belopp vid årets utgång	1 890 156	300 000	156 000	-1 599 443	-312 282	434 432

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-1 599 442
årets resultat	-312 282
Totalt	-1 911 724
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
reserveras till fond för yttre underhåll	12 000
i ny räkning överförs	-1 923 724
Totalt	-1 911 724

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 174 536	1 172 160
Övriga rörelseintäkter		-	606
Summa rörelseintäkter		1 174 536	1 172 766
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 387 761	-1 104 853
Övriga externa kostnader		-59 602	-49 788
Personalkostnader	4	3 900	-3 900
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-19 066	-19 066
Summa rörelsekostnad		-1 462 529	-1 177 607
Rörelseresultat		-287 993	-4 841
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 665	8 672
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 954	-24 736
Summa finansiella poster		-24 289	-16 064
Resultat efter finansiella poster		-312 282	-20 905
Resultat före skatt		-312 282	-20 905
Årets resultat		-312 282	-20 905

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	2 434 891	2 453 957
Summa materiella anläggningstillgångar		2 434 891	2 453 957
Summa anläggningstillgångar		2 434 891	2 453 957
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	1 094
Övriga fordringar		1 366	2 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 488	68 282
Summa kortfristiga fordringar		72 854	71 823
Kassa och bank			
Kassa och bank		893 675	664 946
Summa Kassa och bank		893 675	664 946
Summa omsättningstillgångar		966 529	736 769
SUMMA TILLGÅNGAR		3 401 420	3 190 726



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		300 000	300 000
Fond för yttre underhåll		156 000	144 000
Inbetalda insatser balkonger		1 890 156	1 890 156
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 346 156	2 334 156
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 599 442	-1 566 538
Årets resultat		-312 282	-20 905
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 911 724	-1 587 443
Summa eget kapital		434 432	746 713
Avsättningar			
Balkongfond	6	123 534	108 438
<i>Summa avsättningar</i>		123 534	108 438
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 494 886	2 015 568
<i>Summa långfristiga skulder</i>		2 494 886	2 015 568
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	149 004	119 998
Leverantörsskulder		75 277	77 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		124 287	122 047
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		348 568	320 007
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 401 420	3 190 726

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-287 993	-4 841
Erhållna räntor	6 665	8 672
Erlagda räntor	-30 954	-24 736
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	19 066	19 066
	<u>-293 216</u>	<u>-1 839</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-293 216	-1 839
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-1 031	-7 404
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-444	32 789
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-294 691	23 546
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Erhållna tillskott balkongfond	15 096	15 064
Upptagna lån	650 000	500 000
Amortering av låneskulder	-141 676	-147 478
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	523 420	367 586
Årets kassaflöde	228 729	391 132
Likvida medel vid årets början	664 946	273 814
Likvida medel vid årets slut	893 675	664 946



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	75
Balkonger	100

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Hyror	294 075	291 876
Årsavgifter	880 161	880 164
Kravavgift	300	120
Övriga ersättningar och intäkter	-	606
Summa	1 174 536	1 172 766



Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Snöröjning	10 031	10 000
Städ	47 150	48 844
Hissbesiktning	1 809	1 773
Övriga fastighetskostnader	8 891	1 654
Reparationer	50 891	24 040
Reparation hissar	7 001	6 250
Reparation byggnad	690 250	459 681
El	24 350	26 505
Fjärrvärme	302 653	314 726
Vatten	45 417	38 787
Sophämtning	32 256	36 199
Fastighetsförsäkring	57 444	54 965
Bredband	39 820	-
Kabel-TV	15 843	28 556
Fastighetsskatt	53 955	52 873
Summa	1 387 761	1 104 853

Not 4 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	-3 000	3 000
Totala löner och ersättningar	-3 000	3 000
 Sociala avgifter enligt lag och avtal	-900	900
Totala arvoden och ersättningar, och sociala avgifter	-3 900	3 900

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	3 080 446	3 080 446
	3 080 446	3 080 446
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-626 489	-607 424
- Årets avskrivning enligt plan	-19 066	-19 066
	-645 555	-626 490
 Utgående redovisat värde på byggnad och mark	2 434 891	2 453 956

Handwritten signature/initials

Taxeringsvärde	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsbeteckning Volontären 16</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	19 100 000	19 100 000
Taxeringsvärde mark:	38 271 000	38 271 000
	<u>57 371 000</u>	<u>57 371 000</u>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	55 000 000	55 000 000
Lokaler:	2 371 000	2 371 000
	<u>57 371 000</u>	<u>57 371 000</u>

Not 6 Övriga avsättningar

	2017-12-31	2016-12-31
Balkongfond	123 534	108 438
	<u>123 534</u>	<u>108 438</u>

Avsättningen avser medlemmarnas årliga del av årsavgifterna för balkongernas beräknade framtida underhåll.

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta% 2017-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2018 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
<i>Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen</i>					
SHB Stadshypotek	1,25	Rörligt	12 600	24 470	37 070
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
SHB Stadshypotek	1,25	Rörligt	16 500	198 000	214 500
SHB Stadshypotek	1,25	Rörligt	19 548	244 378	263 926
SHB Stadshypotek	1,25	Rörligt	20 000	665 000	685 000
SHB Stadshypotek	Löst	-	-	-	14 350
SHB Stadshypotek	1,25	Rörligt	25 000	186 720	211 720
SHB Stadshypotek	1,25	Rörligt	12 000	197 000	209 000
SHB Stadshypotek	1,45	2019-06-01	-	500 000	500 000
SHB Stadshypotek	1,25	Rörligt	43 356	628 322	-
Totalt			<u>149 004</u>	<u>2 643 890</u>	<u>2 135 566</u>

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	2 718 400	2 590 020
Summa ställda säkerheter	<u>2 718 400</u>	<u>2 590 020</u>

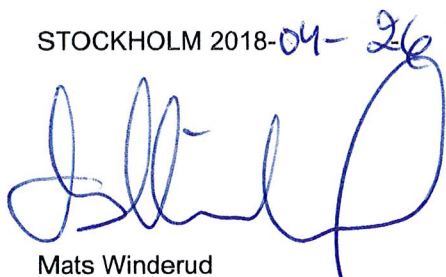
Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Underskrifter

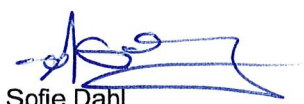
STOCKHOLM 2018-04-26



Mats Winderud



Mikael Elf



Sofie Dahl

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-

-



Bertil Ekerlid