



Årsredovisning 2016

Brf Loket 16 i Stockholm

Org. 769606-4687

MP
W
OP
UN


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Brf Loket 16 i Stockholm, Torsgatan 27, 113 21 Stockholm
Brflok16@hotmail.com

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

 MP
W
UN OB

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till medlemmarna under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning..

Föreningens fastighet, Loket 16 i Stockholms kommun förvärvades 2001-08-06.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus på adress Torsgatan 27 och Atlasgatan 4. Fastigheten byggdes 1929 och har värdeår 1970.

Lägenheter och lokalers yta: Den totala byggnadsytan uppgår till 3 320 kvm, varav 2 769 kvm utgör lägenhetsyta och 551 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
6 st 1 rum och kokvrå
10 st 1 rum och kök
4 st 2 rum och kokvrå
12 st 2 rum och kök
12 st 3 rum och kök
3 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 46 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde/för byggnaden har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Lagning av diverse radiatorer	2015
Barnvagnsramp till cykelrum Atlasgatan	2015
Relining av dagvattenrör i anslutning till föreningens lokaler	2015
Utbyte av frostsprängda stuprör	2015
Renovering av fönster Torsgatan	2015
Nya postboxar installerade	2014
Säkerhetsdörrar cykelförråd och vind Atlasgatan	2014
Bredbandsinstallation lgh	2013
Rengöring ventilation, godkänd OVK	2013
Takmålning Atlasgatan	2012
Stampolning	2011
Renovering horisontella stammar	2010
Installation värmeslingor tak	2007
Nytt yttertak Torsgatan	2006
Renovering tvättstuga	2004
Installation säkerhetsdörrar	2003
Stamrenovering kök + badrum	2003
Renovering elstigar	2003

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-07 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2000-11-09. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-11-09. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

MP
ON
W
OP

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 66. Nyttillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som utträtt under året är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 65. Under året har 4 överlåtelse skett och 0 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

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

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma, 2016-09-29 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Martin Parnell	ledamot/ordf.
Antonia Balazs	ledamot
Ulf C Nilsson	ledamot
Linda Olsson	ledamot
Olle Fagerlund	ledamot
Josefine Schönebeck	suppleant
Lisa Wallert	suppleant

Till revisor har Harald Merseburg, Crescendo Revisorer valts och till revisorssuppleant Johan Roth, Crescendo Revisorer.

Valberedningen består av Pether Lek och Rikard Blomberg varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 8 st. 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

Föreningens resultat för år 2016 är -560 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -339 Kkr. Förändringen beror främst på

ökade kostnader för reparationer och underhåll.

En av föreningens enskilt största kostnadsposter är räntekostnaden och den har under år 2016 minskat vilket beror på lägre räntenivåer.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 501 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -59 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar och finansieringsdelen i form av lån och upplåtelse har föreningen ett positivt kassaflöde med 9 Kkr.

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

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Renovering hiss	584
Fasad	115
Byte undercentral	259

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 2 442 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
OVK	2017	42
Fasadrenovering	2019/20	1600
Fönsterrenovering Atlasgatan	2017/18	800

MP
AN
OP

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Kapitaltillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 537 447	5 689 768	1 892 610	759 845	-2 599 555	-339 488	43 940 627
Resultatdisp enl stämman:							
Avsättning till yttre fond			219 723		-219 723		
Balanseras i ny räkning					-339 488	339 488	
Upplåtelser							
Kapitaltillskott							
Årets resultat						-559 976	-559 976
Belopp vid årets utgång	38 537 447	5 689 768	2 112 333	759 845	-3 158 766	-559 976	43 380 651

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	2397	2400	2409	2399	2344
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-560	-339	326	291	205
Soliditet, %	76	76	76	76	75
Genomsn. årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	574	574	574	574	574
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 875	4 875	4 875	4 875	5 028
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 917	13 917	13 917	13 917	13 917
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,44	2,27	3,01	3,38	4,05
Fastighetens belåningsgrad, % **	24,70	24,47	24,25	24,04	24,66

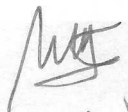
* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

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

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 158 767
Årets resultat	-559 976
	<hr/>
	-3 718 743
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	283 314
Ur yttre fond ianspråk tas	-843 000
I ny räkning överföres	-3 159 057
	<hr/>
	-3 718 743

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.

MP

 W
 SP
 UN

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 396 637	2 400 369
Summa rörelsens intäkter		2 396 637	2 400 369
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 103 466	-1 780 329
Övriga externa kostnader	4	-157 840	-150 707
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-500 770	-500 950
Summa rörelsens kostnader		-2 762 076	-2 431 986
Rörelseresultat		-365 439	-31 617
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		-35	2
Räntekostnader		-194 502	-307 873
Summa finansiella poster		-194 537	-307 871
Resultat efter finansiella poster		-559 976	-339 488
Årets resultat		-559 976	-339 488

OP
W
UN OP

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	54 664 158	55 164 282
Inventarier, verktyg och installationer	6	30 743	31 389
Summa materiella anläggningstillgångar		54 694 901	55 195 671
Summa anläggningstillgångar		54 694 901	55 195 671
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	4 317
Övriga fordringar		262	238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	62 926	34 236
Summa kortfristiga fordringar		63 188	38 791
Kassa och bank		2 511 258	2 501 807
Summa omsättningstillgångar		2 574 446	2 540 598
SUMMA TILLGÅNGAR		57 269 347	57 736 269

MP / My
UN W OP

BALANSRÄKNING

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	44 987 060	44 987 060
Yttre fond	2 112 333	1 892 610
Summa bundet eget kapital	47 099 393	46 879 670
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 158 767	-2 599 555
Årets resultat	-559 976	-339 488
Summa fritt eget kapital	-3 718 743	-2 939 043
Summa eget kapital	43 380 650	43 940 627
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	13 500 000	13 500 000
Summa långfristiga skulder	13 500 000	13 500 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	67 799	34 609
Aktuell skatteskuld	19 236	6 400
Övriga skulder	15 958	8 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	285 704	245 758
Summa kortfristiga skulder	388 697	295 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	57 269 347	57 736 269

MP
UN
W
OP

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-365 439	-31 617
Avskrivningar	500 770	500 950
Erhållen ränta mm	-35	2
Erlagd ränta	<u>-194 502</u>	<u>-307 873</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-59 206	161 462
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	4 317	-1 394
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-28 714	8 872
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	33 190	22 860
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>59 865</u>	<u>-4 152</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 452	187 648
Förändring av likvida medel	9 452	187 648
Likvida medel vid årets början	<u>2 501 807</u>	<u>2 314 159</u>
Likvida medel vid årets slut	2 511 258	2 501 807

MR
W
VN CP

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnad	1 % (fro.m. 2014)
Fastighetsförbättringar	1 - 5 %
Installationer	2%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2016 och dessa kommer att gälla fram till år 2019. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1268 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

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

MF
UN
W
OE

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2016	2015
	Hyresintäkter bostäder	66 720	67 332
	Årsavgifter bostäder	1 588 500	1 588 500
	Hyresintäkt lokaler	735 429	734 981
	Övriga intäkter	5 988	9 556
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 396 637	2 400 369
Not 3	Driftskostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel och städ	82 554	85 608
	Hissbesiktning	19 274	19 213
	Fastighetsel	47 072	35 059
	Fjärrvärme	425 091	423 560
	Vatten	75 432	66 285
	Sophämtning	47 553	49 754
	Reparationer och underhåll	1 092 643	876 248
	Kabel-TV	28 939	28 916
	Övriga driftskostnader	97 730	26 247
	Försäkring	43 202	38 608
	Fastighetsskatt	143 976	130 831
	Summa driftkostnader	2 103 466	1 780 329
Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Kameral förvaltning	59 529	57 356
	Revisionsarvode	22 808	20 180
	IT-tjänster	310	471
	Styrelsearvoden inkl soc. avgifter	58 214	58 350
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	16 979	14 350
	Summa övriga externa kostnader	157 840	150 707

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	60 812 112	60 812 112
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 812 112	60 812 112
	Ingående avskrivningar	-5 647 830	-5 147 526
	Årets avskrivningar	-500 124	-500 304
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 147 954	-5 647 830
	Utgående redovisat värde	54 664 158	55 164 282
	Redovisat värde byggnader	37 959 856	38 459 980
	Redovisat värde mark	16 704 302	16 704 302
	Summa redovisat värde	54 664 158	55 164 282
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	94 438 000 39 066 000	73 241 000 32 819 000

MP
My

UN
W OP

NOTER

Not 6	Installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	32 288	32 288
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 288	32 288
	Ingående avskrivningar	-899	-253
	Årets avskrivningar	-646	-646
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 545	-899
	Utgående redovisat värde	30 743	31 389

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbet försäkringspremier	37 159	4 644
	Övr förutbet kostn o uppl int	18 435	22 357
	Kabel TV	7 332	7 235
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 926	34 236

Not 8	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Amortering efter 5 år	13 500 000	13 500 000
	Summa långfristiga skulder	13 500 000	13 500 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
SEB 36298618	2017-06-28	0,99		2 000 000
SEB 36298596	2017-06-28	0,68		5 500 000
SEB 36298456	2017-06-28	0,68		6 000 000
Summa			0	13 500 000
Summa långfristiga skulder				13 500 000

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	128 716	151 898
	Upplupna utgiftsräntor	2 282	1 619
	Upplupen kostnad revision	19 000	19 000
	Upplupen kostnad fjärrvärme	63 908	59 781
	Övriga upplupna kostnader och förutbet intäkter	71 798	13 460
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	285 704	245 758

MP
Mung
4/11/13
op

NOTER

Övriga noter

Not 10 Skulder för vilka säkerheter ställts	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>24 000 000</u>	<u>24 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	24 000 000	24 000 000

Stockholm 2017-


Martin Parnell


Antonia Balazs


Ulf C Nilsson


Linda Olsson


Olle Fagerlund

Min revisionsberättelse har lämnats den 2017.

Harald Merseburg
Godkänd revisor

