

Årsredovisning

för

BRF Hemmet 9

769603-9168

Räkenskapsåret

2016

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	6

Styrelsen för BRF Hemmet 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Medlemsinformation

Föreningen hade per den 31 dec 2016 fyrtiofyra (44) medlemslägenheter och två (2) lägenheter upplåtna med hyresrätt samt tre (3) lokalhyresgäster.

Nya medlemmar och överlåtelser

Under året har fyra (4) överlåtelser skett:

Igh 1504 Adrian Lavett sålde till Alex Liverstrand
Igh 1302 Alexander Dahlqvist sålde till Samira Mousa
Igh 1804 Magnus Lindell sålde till Anna Stendahl
Igh 1703 Maj Petterssons dödsbo sålde till Kent Lundmark Holma

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Göran Persson	ordförande fr o m mars
Erica Josefsson	ledamot fr o m maj sekreterare
Carl Dagne	ledamot
Linda Marimon	ledamot
Susanne Tidhult	ledamot fr o m maj
Janie Niklasson	suppleant

Styrelsens sammanträden

Elva (11) protokollförda sammanträden.
En (1) årsstämma.

Löner och arvoden

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Arvode har utgått till styrelsen med 58 105 kronor exkl sociala avgifter.

Revisor

Marie Sennermalm	extern revisor
Martin Andersson	intern revisor

Valberedning

Maarit Suopanki

Förvaltning mm

Botema Fastighets AB
BK Fastighetsservice
Ren Standard

Ekonomisk förvaltning
Fastighetskötsel
Fastighetsstädning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningen fick en ny hyresgäst i restaurangen Gnarly Burger som drivs av Local Market Group som driver flertalet stora restaurangkedjor. De tog över båda lokalerna på gatuplan, slog samman dessa och genomförde en omfattande renovering innan de öppnade restaurangen i maj. I samband med detta fick vi i föreningen ett renoverat cykelförråd. Styrelsen utförde då också en cykelrensning av kvarlämnade cyklar.

Vi såg över föreningens lån, och gick ut till sex olika aktörer på marknaden och begärde in offerter. Den som erbjöd bäst villkor var Swedbank, där vi redan hade lånen, och därför behöll vi lånen där. Vi lade om alla lånen till rörligt som just då innebar ca 0,47% (idag ca 0,35%) vilket var en rejäl sänkning av räntekostnaderna.

Vi hade ett rutinmöte med Stockholms Stads- och Miljöförvaltning och vi fick formellt godkänt av dem. Vi uppmärksammade efter mötet alla medlemmar att inte stänga av vattnet i handdukstorkarna i badrummen.

Styrelsen inledde också ett arbete med att utföra energisparande åtgärder, vilket innebär att vi byter successivt ut all belysning mot LED lampor samt att vi installerade ljus-timer i källaren.

Under året har vi också förberett att installera egen fjärrvärme och konfirmerat att detta är tekniskt möjligt. Installation planeras under 2017. Vidare bokade vi även in stamspolning av köks- och badrumsstammarna till början av 2017.

När nya styrelsen tillträdde skapade vi också ett Google Drive utrymme till föreningen och organiserade upp och sparade alla avtal digitalt.

Styrelsens strategi

Föreningen befinner sig i en, till större del, förvaltande fas. Alla större renoveringar är nu avklarade, ekonomin i balans och förädlingen av lägenhetsbeståndet fortsätter. Vi har två hyreslägenheter kvar.

Redovisat resultat

Årets resultat före avskrivningar 698 542 kronor

Årets resultat efter avskrivningar 284 254 kronor

Styrelsen föreslår att årets redovisade resultat balanseras i ny räkning. I övrigt hänvisas till bifogade balans- och resultaträkningar.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett överskott om 284 254 kronor efter avskrivningar. En fortsatt god ekonomi är beroende av bl a marknadsröntorna.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016.

Lån

Föreningen har fyra lån hos Swedbank om 18 000000 kronor. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlagga fastighetskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetskatt betalas för lokaler med 1% av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1268 kr per bostadslägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 126	2 018	2 062
Resultat efter finansiella poster	284	-304	-174
Soliditet (%)	63,9	63,8	63,9

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 314 576	5 692 460	1 690 387	-4 867 139	-304 175	32 526 109
Disp av föreg års resultat				-304 175	304 175	0
Förändring under året			150 804	-150 804	284 254	284 254
Belopp vid årets utgång	30 314 576	5 692 460	1 841 191	-5 322 118	284 254	32 810 363

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 171 314
årets vinst	284 254
	-4 887 060

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	204 516
i ny räkning överföres	-5 091 576
	-4 887 060

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 126 459	2 017 993
Övriga rörelseintäkter	2	108 291	171 140
Summa rörelseintäkter		2 234 750	2 189 133
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-697 957	-592 134
Driftkostnader	4	-361 802	-820 772
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-249 612	-273 184
Personalkostnader	6	-88 600	-89 000
Avskrivningar	7	-414 288	-414 288
Summa rörelsekostnader		-1 812 259	-2 189 378
Rörelseresultat		422 491	-245
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57	58
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 294	-303 988
Summa finansiella poster		-138 237	-303 930
Resultat efter finansiella poster		284 254	-304 175
Årets resultat		284 254	-304 175

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	49 658 076	50 072 364
Summa materiella anläggningstillgångar		49 658 076	50 072 364
Summa anläggningstillgångar		49 658 076	50 072 364
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 313	195 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 251	24 779
Summa kortfristiga fordringar		26 564	220 224
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 663 564	713 967
Summa kassa och bank		1 663 564	713 967
Summa omsättningstillgångar		1 690 128	934 191
SUMMA TILLGÅNGAR		51 348 204	51 006 555

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

36 007 036

36 007 036

Fond för yttre underhåll

1 841 191

1 690 387

Summa bundet eget kapital

37 848 227

37 697 423

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-5 322 118

-4 867 139

Årets resultat

284 254

-304 175

Summa ansamlad förlust

-5 037 864

-5 171 314

Summa eget kapital

32 810 363

32 526 109

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

18 000 000

18 000 000

Summa långfristiga skulder

18 000 000

18 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

12 801

42 368

Skatteskulder

8 894

2 704

Övriga skulder

40 426

-4 669

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

475 720

440 043

Summa kortfristiga skulder

537 841

480 446

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

51 348 204

51 006 555

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalvis för lokalhyresgäster och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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 skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningsprocent:

Byggnader	0,75
Stambyte	0,75
Ombyggnation/fönsterreovering	10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	1 213 332	1 213 332
Hyror bostäder	103 316	102 504
Hyror lokaler	733 926	639 188
Fast.skatt	75 185	62 271
Kabel-TV	700	698
	2 126 459	2 017 993

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Överlåtelseavgift och pant.avg	4 115	7 320
Övriga ersättningar och intäkter	104 176	163 820
	108 291	171 140

Not 3 Fastighetskostnader

	2016	2015
Övriga reparationer	-99 294	-71 341
El	-52 992	-46 652
Värme	-428 456	-376 892
Vatten och avlopp	-60 969	-45 943
Sophämtning/renhållning	-56 246	-51 306
	-697 957	-592 134

Not 4 Driftskostnader

	2016	2015
Städning	-38 729	-35 132
	-1 188	-9 681
Hisservice	-18 678	-477 274
Entrémattor	-3 977	-3 847
Övriga fastighetskostnader	-10 719	-14 128
Fastighetsförsäkring	-16 536	-15 466
Kabel-tv	-44 388	-44 332
Bredband	-60 426	-60 525
F-skötsel	-37 113	-36 529
Fastighetsskatt	-130 048	-123 858
	-361 802	-820 772

Not 5 vriga förvaltnings- och externa kostnader

	2016	2015
Revisionsarvoden	-6 819	-6 819
Rådgivning	-163 268	-183 271
Fastighetsförvaltning	-72 933	-72 933
Bankkostnader	-6 592	-10 161
	-249 612	-273 184

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	-88 600	-89 000
	-88 600	-89 000

Not 7 Avskrivningar

	2016	2015
Byggnad/Stambyte	-341 857	-341 857
Ombyggnad	-72 431	-72 431
	-414 288	-414 288

Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början (Byggnad och mark)	35 558 650	35 558 650
Vid årets böjan (Stambyte)	18 557 189	18 557 189
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	54 115 839	54 115 839
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 550 496	-4 208 639
Årets avskrivningar enligt plan	-341 857	-341 857
Utgående avskrivning enligt plan	-4 892 353	-4 550 496
Planenligt restvärde vid årets slut	49 223 486	49 565 343
Taxeringsvärde		
Byggnad	29 110 000	22 792 000
Mark	39 062 000	27 476 000
	68 172 000	50 268 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	61 000 000	43 600 000
Lokaler	7 172 000	6 668 000
	68 172 000	50 268 000

Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad

Vid årets början	724 314	724 314
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	724 314	724 314

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-217 293	-144 862
Årets avskrivningar enligt plan	-72 431	-72 431
Utgående avskrivning enligt plan	-289 724	-217 293

Planenligt restvärde vid årets slut

434 590	507 021
----------------	----------------

Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark

Byggnader och mark	49 223 486	49 565 343
Ombyggnad	434 590	507 021
	49 658 076	50 072 364

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank	0,416	rörlig	3 500 000	3 500 000
Swedbank	0,352	rörlig	6 000 000	6 000 000
Swedbank	0,352	rörlig	2 500 000	2 500 000
Swedbank	0,352	rörlig	6 000 000	6 000 000
			18 000 000	18 000 000

Kortfristig del av långfristig
skuld

0	0
---	---

Not 10 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	19 300 000	19 300 000
	19 300 000	19 300 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



Göran Persson



Erica Josefsson



Carl Dagne

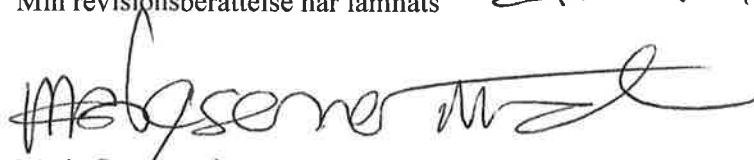


Linda Marimon



Susanne Tidhult

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-10



Marie Sennermalm
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HEMMET 9

Organisationsnummer: 769606-9168

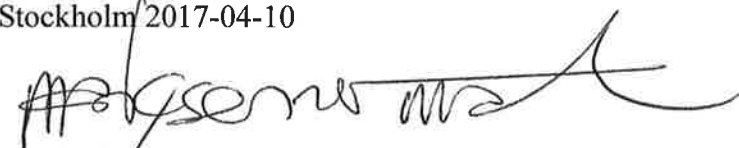
Jag har granskat föreningens räkenskaper och förvaltning för räkenskapsåret
2016-01-01 -- 2016-12-31

Revisionen har inte givit anledning till anmärkning beträffande årsredovisning, räkenskaperna eller förvaltning.

Jag tillstyrker att föreningsmötet

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen
- godkänner dispositionen av **årets vinst 284.254 kr**
- beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm 2017-04-10



Marie Sennermalm
Revisor