Årsredovisning

för

Brf Volontären 13

702002-8986

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Volontären 13, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten
Föreningens fastighet Volontären 13 byggdes 1906-1907 och har värdeår 1930 Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2333 kvm varav 2096 kvm utgör lägenhetsyta. Tomtytan är 681 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	Vindsvåningar
1	4	15	2

Fördelning av lokaler:

Norrbackagatan	Tomtebogatan
1	1

Fastigheten är fullvärdes- och skadedjursförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av HUMA Bygg och Förvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Aktiviteter

Brandskyddsarbetet fortgår och som en av åtgärderna är de nya lås till källaren som installerades för att underlätta utrymning och för att fungera med husets nyckel.

Underhåll och investeringar

Styrelsen planerar investering i fiberinfrastruktur för tjänsteleverans av bredband, tv och övriga tjänster till bostadsrättsinnehavarna

Styrelsen arbetar löpande med underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

-Stammar, spolning och filmning
-Fönster och fasad, utvärdering och åtgärder

Föreningens ekonomi är god och fonderade medel finns att tillgå. Vår bedömning är dock att delar av de planerade åtgärder som måste vidtas även kan komma att finansieras med nya lån för det fortsatta arbetet

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	*År*	*Genomförd åtgärd*	*År*
Nytt hissmaskineri, Norrbackagatan	2015	Energideklaration	2008
Tryckstegringspump	2014	Balkonger	2005
Ny avloppsstam, Tomtebogatan	2013	Hissrenovering Tomtebogatan	2004
Spolning av fastighetens stammar	2013	Tätning samtliga rökkanalen	2003
Nya entréportar	2013	Nytt plåttak	2001
Renovering fasadsockel	2012	Målning fönster	1999
Brandskyddskontroll	2011	Målning trapphus	1996
Radonmätning	2011	Källare	1980
Sotning	2009	Nya fönster	1973
Gårdsrenovering	2009	Elstigar	1973
Obligatorisk ventilations kontroll OVK	2008		

Medlemsinformation

Fastigheten består av 22 st medlemslägenheter.

Samtliga andelar i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 6 st överlåtelser skett.

Lgh 17
Lgh 21
Lgh 10
Lgh 21
Lgh 24
Lgh 17

Föreningen upplåter med bostadsrätt en bostadsrättslokal. Bostadsrättslokalen utgörs av 184 kvm.

Styrelse och revisor
Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Morgan Ekmefjord	Ordförande
Magnus Henriks	Kassör
Mats Andersson	Sekreterare
Anna Stighagen van Alphen	Ledamot
Ulrika Norén	Suppleant

Revisor har varit Håkan Daniels, internrevisor har varit Paul Segerstrom.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj. Extra stämma ang fiber hölls den 24 oktober 2017.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 stycken protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft anställda under året.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.
.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 60 786 000 kr varav 40 012 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 56 600 000 kr samt lokaler 4 186 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter
För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1268 kr per bostadslägenhet under 2016, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Kr)	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Nettoomsättning	1 015 250	995 460	1 032 203	958 991
Resultat efter fin. poster	526 302	-335 662	318 942	40 741
Soliditet	26	45	31	46
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	480	470	487	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 004	2 046	2 081	0
Elkostnad/kvm tot. yta	6	7	5	0
Värmekostnad/kvm tot. yta	0	0	0	0
Vattenkostnad/kvm tot. yta	18	15	16	0
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	0	0	0	0

Nettoomsättning - *Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.*
Resultat efter finansiella poster - *Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.*
Soliditet (%) - *Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.*

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Reservfond	Balkong-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	136 500	5 000	98 504	-1 326 569	-335 662	**-1 422 227**
Reservering balkongfond			11 518			**11 518**
Disposition av föregående års resultat:				-335 662	335 662	**0**
Årets resultat					526 302	**526 302**
Belopp vid årets utgång	**136 500**	**5 000**	**110 022**	**-1 662 231**	**526 302**	**-884 407**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 662 231
årets vinst	526 302
	-1 135 929
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 135 929
	-1 135 929

Föreningens 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	1 015 250	995 460
Summa rörelseintäkter		**1 015 250**	**995 460**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-316 497	-1 091 015
Övriga externa kostnader	3	-78 181	-78 143
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-51 162	-65 922
Summa rörelsekostnader		**-445 840**	**-1 235 080**
Rörelseresultat		**569 410**	**-239 620**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	-7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 125	-96 035
Summa finansiella poster		**-43 108**	**-96 042**
Resultat efter finansiella poster		**526 302**	**-335 662**
Resultat före skatt		**526 302**	**-335 662**
Årets resultat		**526 302**	**-335 662**

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	2 634 569	2 685 731
Summa materiella anläggningstillgångar		**2 634 569**	**2 685 731**
Summa anläggningstillgångar		**2 634 569**	**2 685 731**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 000	3 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	26 828	29 871
Summa kortfristiga fordringar		**27 828**	**33 134**
Kassa och bank			
Kassa och bank		941 396	419 685
Summa kassa och bank		**941 396**	**419 685**
Summa omsättningstillgångar		**969 224**	**452 819**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 603 793**	**3 138 550**

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 500	136 500
Reservfond		5 000	5 000
Övriga fonder		110 022	98 504
Summa bundet eget kapital		**251 522**	**240 004**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 662 231	-1 326 569
Årets resultat		526 302	-335 662
Summa ansamlad förlust		**-1 135 929**	**-1 662 231**
Summa eget kapital		**-884 407**	**-1 422 227**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	4 199 659	4 287 883
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-88 224	-88 224
Summa långfristiga skulder		**4 111 435**	**4 199 659**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		88 224	88 224
Leverantörsskulder		28 153	23 456
Skatteskulder		12 821	2 713
Övriga skulder		-2 653	0
Förutbetalda avgifter och hyror		223 751	223 654
Upplupna kostnader	8	26 469	23 071
Summa kortfristiga skulder		**376 765**	**361 118**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 603 793**	**3 138 550**

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Fasadreparation	60 år
Stammar	40 år
Förbättring av gården	50 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Inga väsentliga händelser

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	**2015**
Årsavgifter bostäder	853 014	907 578
Årsavgifter lokaler	154 221	77 110
Pantförskrivningsavgift	0	1 335
Överlåtelseavgift	0	2 226
Öres- och kronutjämning	15	10
Försäkringsersättning	8 000	7 200
	1 015 250	**995 459**

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel grundavtal	16 250	18 750
Snöröjning/sandning	16 059	24 587
Städning grundavtal	31 800	31 800
Städning extradebiteringar	0	7 000
Övr. besiktn./kontroller	0	7 594
Hiss serviceavtal	9 201	8 771
Dörrar och lås	10 741	0
El	0	1 315
Hissar	7 781	803 845
Fasader	4 500	8 750
Gård	1 835	4 007
Övriga rep./underhåll	0	-19 454
Elavgifter	11 643	16 761
Vatten	42 040	34 954
Sophämtning	37 848	35 664
Grovsopor	1 326	935
Fastighetsförsäkring	49 582	40 669
Kabel-tv	6 136	6 148
Fastighetsskatt	41 860	30 330
Kommunal fastighetsavgift	26 652	28 589
Justering fast.skatt/avgift	1 243	0
	316 497	**1 091 015**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsmaterial	4 900	2 777
Administration, kontorsmaterie	1 971	836
Styrelseomkostnader	0	3 500
Revisionsarvode extern revisor	16 750	12 791
Möteskostnader	934	2 060
Arvode ekonomisk förvaltn.	37 241	25 563
Extradeb. ekonomiskförvaltn	546	4 998
Konsultarvoden	8 395	25 375
Bankkostnader	1 905	243
Medlems- och föreningsavgifter	4 440	0
Trivselkostnader	1 099	0
	78 181	**78 143**

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 669 088	4 669 088
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 669 088**	**4 669 088**
Ingående avskrivningar	-1 983 357	-1 917 435
	-51 162	-65 922
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 034 519**	**-1 983 357**
Utgående redovisat värde	**2 634 569**	**2 685 731**
Taxeringsvärden byggnader	20 774 000	21 317 000
Taxeringsvärden mark	40 012 000	29 716 000
	60 786 000	**51 033 000**

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkr.premier	8 290	8 134
Förutbetald ekonomisk förvaltning	9 310	9 000
Förutbetald hisservice	4 788	2 547
Förutbetalt medlemsskap	4 440	4 440
Förutbetald fastighetsskötsel	0	5 750
	26 828	**29 871**

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Handelsbanken lån 356338	1,00	3 mån	406 250	421 250
Handelsbanken lån 381636	1,10	3 mån	350 000	375 000
Handelsbanken lån 609519	1,10	3 mån	358 381	375 445
Handelsbanken lån 892771	1,00	3 mån	3 085 028	3 116 188
			4 199 659	**4 287 883**
Kortfristig del av långfristig skuld			-88 224	-88 224

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 3 758 539 kr.

Not 7 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	4 527 886	4 527 886
	4 527 886	**4 527 886**

Not 8 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad revisorsarvode	13 000	10 000
Upplupen kostnad el	1 685	3 568
Upplupen kostnad städning	2 650	2 650
Upplupen kostnad ränta	6 634	6 853
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	2 500	0
	26 469	**23 071**

Stockholm den / 2017

Morgan Ekmefjord
Ordförande

Magnus Henriks
Kassör

Mats Andersson
Sekreterare

Anna Stighagen van Alphen
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Håkan Daniels
Auktoriserad revisor

Paul Segerström
Internrevisor