

Årsredovisning för

Brf Torkan 15

769603-7956

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Kassaflödesanalys	3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Torkan 15, 769603-7956 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Föreningen

Föreningen består av 31 medlemslägenheter. En lägenhet uthyrs med hyresrätt. Ett vindsförråd och ett källarkontor uthyrs efter kontrakt.

Verksamhetsår

Verksamhetsåret omfattar tiden från 1 januari till 31 december 2016.

Styrelse

Inger Dahlbom	Igh 70301 ledamot
Astrid Lagerberg	Igh 50303 ledamot
Ivar Montén	Igh 70401 ledamot
Gustaf Åkesson	Igh 70203 ledamot

Revisor

Vid ordinarie föreningsstämma den 20 juni utsåg stämman Emine Hamurcu (f.d. Sarihan), PwC till föreningens revisor.

Förvaltning

Den kamerala förvaltningen sköts av Brain Accounting AB. Den tekniska förvaltningen vad avser löpande, mindre underhållsarbeten, har skett på löpande räkning och på styrelsens uppdrag av Byggburken (Tony Öhman, Drottninghusgränd 5). Större entreprenader handhas och upphandlas av styrelsen.

Överlåtelser

Tre lägenhetsöverlåtelser har skett under året. Antalet medlemmar var 42 personer i både början av året och årets slut.

Uthyrning

Liksom tidigare år har medlemmar efter styrelsens godkännande, tillåtits att under begränsad tid hyra ut sina lägenheter 2:a hand. Föreningen tar ut en avgift för andrahandsupplåtelse motsvarande tio procent av ett prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Avgiften för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

Fastigheten

Förutom sedvanligt löpande underhåll har föreningen under 2016 utfört en s k OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) med ej godkänt resultat. Arbete med att åtgärda brister i ventilationen pågår och förväntas färdigställas under 2017.

Föreningen har under året rivit ut de gamla sopsäckskarusellerna i källaren.

Föreningen kommer att anlita Knut Jönsson Byggadministration AB för projektledning vid framtida

underhållsarbeten.

Föreningens ekonomi

Årets resultat visar en förlust på -125 368 kronor, att jämföra med år 2015 då föreningen hade en vinst på 57 023 kronor.

Kostnaden för reparation och underhåll 2016 har ökat i jämförelse med 2015.

Räntekostnaderna för 2016 var 20% lägre än i 2015.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	15 820 571	6 656 562	440 823	-3 199 091	57 023
Disposition enl stämmobeslut					
Avsättning till yttre fond			98 748	-98 748	
Balansering resultat				57 023	-57 023
Årets resultat					-125 368
Vid årets slut	15 820 571	6 656 562	539 571	-3 240 816	-125 368

Flerårsöversikt

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
Nettoomsättning	982 779,0	886 836,0	886 836,0	886 836,0	874 844,0
Resultat efter finansiella poster	-125 368,2	57 023,0	-185 350,0	-66 934,0	-339 135,0
Soliditet, %	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0

Disposition av föreningens vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 240 816
årets resultat	-125 368
Totalt	-3 366 184
disponeras för	
avsättning till yttre fond	115 047
balanseras i ny räkning	-3 481 231
Summa	-3 366 184

Beträffande föreningens redovisade resultat och ekonomiska ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med kassaflödesanalys och vidhängande noter.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-125 368	57 023
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	198 351	198 351
	<u>72 983</u>	<u>255 374</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	72 983	255 374
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-5 062	-12 721
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	213 763	679
Kassaflöde från den löpande verksamheten	281 684	243 332
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-60 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 000	-60 000
Årets kassaflöde	221 684	183 332
Likvida medel vid årets början	950 156	766 824
Likvida medel vid årets slut	1 171 840	950 156

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter m.m			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	960 764	886 836
Övriga rörelseintäkter		22 015	2 962
Summa rörelseintäkter		982 779	889 798
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-773 792	-473 723
Fastighetsadministration	4	-104 686	-121 387
Avskrivningar enligt plan	5	-198 351	-198 351
Summa rörelsekostnader		-1 076 829	-793 461
Rörelseresultat		-94 050	96 337
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 461	-39 456
Ränteintäkter och liknande resultatposter		143	142
Summa finansiella poster		-31 318	-39 314
Resultat efter finansiella poster		-125 368	57 023
Årets resultat		-125 368	57 023

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	21 895 160	22 080 768
Markanläggningar	7	71 879	84 622
Summa materiella anläggningstillgångar		21 967 039	22 165 390
Summa anläggningstillgångar		21 967 039	22 165 390
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	5	41
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	52 329	47 231
Summa kortfristiga fordringar		52 334	47 272
<i>Kassa och bank</i>		1 171 840	950 156
Summa omsättningstillgångar		1 224 174	997 428
SUMMA TILLGÅNGAR		23 191 213	23 162 818

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 477 133	22 477 133
Yttre fond		539 571	440 823
Summa bundet eget kapital		23 016 704	22 917 956
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 240 816	-3 199 091
Årets resultat		-125 368	57 023
Summa fritt eget kapital		-3 366 184	-3 142 068
Summa eget kapital		19 650 520	19 775 888
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	2 980 000	3 040 000
Summa långfristiga skulder		2 980 000	3 040 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	60 000	60 000
Leverantörsskulder		158 271	51 694
Skatteskulder		87 002	85 040
Övriga skulder		6 391	34 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	249 029	115 568
Summa kortfristiga skulder		560 693	346 930
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 191 213	23 162 818

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2010:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5
-Dörrar	5
-Fönster	5
-Stambyte	2
-Maskiner	5 - 10

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Hysesintäkter bostäder	48 000	43 992
Hysesintäkter lokaler	25 800	25 800
Årsavgifter	817 044	817 044
Bredband	69 920	
Summa	960 764	886 836

Not 3 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	63 875	1 275
Städning	35 336	27 900
Sotning	7 618	5 846
OVK	21 250	
Hissbesiktning	5 437	9 651
El	27 777	27 940
Fjärrvärme	267 964	245 561
Vatten	20 488	22 949
Sophämtning	18 382	15 892
Kabel-Tv avgift	68 304	18 296
Förbrukningsmaterial	5 390	
Övriga driftskostnader	1 869	10 938
Reparationer	55 965	21 340
Underhåll	106 160	-
Fastighetsförsäkring	23 911	23 199
Fastighetsskatt	44 066	42 936
Summa	773 792	473 723

Not 4 Förvaltningskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Revisionsarvode	15 000	13 125
Konsultarvode W & Ö	60 804	58 948
Konsultarvoden övrigt	6 094	32 500
Medlems-och föreningsavgifter	-	4 750
Tele o post	-	98
Bankkostnader	2 724	2 989
Övriga förvaltningskostnader	20 064	8 977
Summa	104 686	121 387

Not 5 Avskrivningar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader	185 608	185 608
Inventarier	12 743	12 743
Summa	198 351	198 351

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	14 937 409	14 937 409
-Mark	9 134 772	9 134 772
	24 072 181	24 072 181
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 991 413	-1 805 805
-Årets avskrivning enligt plan	-185 608	-185 608
	-2 177 021	-1 991 413
Redovisat värde vid årets slut	21 895 160	22 080 768
Taxeringsvärde byggnader:	13 140 000	13 134 000
Taxeringsvärde mark:	25 209 000	19 782 000

38 349 000 32 916 000

Not 7 Markanläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	246 929	246 929
	<u>246 929</u>	<u>246 929</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-162 307	-149 564
-Årets avskrivning enligt plan	-12 743	-12 743
	<u>-175 050</u>	<u>-162 307</u>
Redovisat värde vid årets slut	71 879	84 622

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Fordran skattekonto	5	41
Summa	5	41

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	26 198	25 909
Förutbetald kabel-tv avgift	26 131	21 322
Summa	52 329	47 231

Not 10 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
SEB checkkonto	1 166 224	944 540
SEB sparkonto	5 616	5 616
Summa	1 171 840	950 156

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Omsättningstid	2016-12-31	2015-12-31
SEB bolån			2 165 000	2 205 000
SEB bolån			875 000	895 000
			<u>3 040 000</u>	<u>3 100 000</u>
Summa			3 040 000	3 100 000

Amortering sker med 60 000 kr/år

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyror/avgifter	96 627	77 846
Upplupen räntekostnad	1 240	1 207
Upplupen kostnad fjärrvärmre	41 173	34 515
Upplupen kostnad el	103 895	2 000
Knut Jönson Byggadministration AB	6 094	
	249 029	115 568

Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	9 632 000	9 632 000
Summa	9 632 000	9 632 000

Ansvarsförbindelser Inga Inga

Underskrifter

Stockholm 2017

Ivar Montén

Astrid Lagerberg

Inger Dahlbom

Gustaf Åkesson

Revisionsberättelse har avgivits den 2017

Emine Hamurcu
Auktoriserad revisor