

Årsredovisning

för

Brf Ekern

769603-4169

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Ekern, 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 1998-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska Plan registrerades 2000-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2000-06-21 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 Svea Artilleri 6 byggdes 1991 och har värdeår 1991. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 809 kvm varav 6 894 kvm utgör lägenhetsyta och 915 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 6506. Marken till fastigheten innehåses med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Osséen Agency AB.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Valvet Förvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- I början av 2016 inträffade en stor vattenskada i förskolan Tingeling vilken förorsakade omfattande reparationsarbeten. I förebyggande syfte har vi även förändrat och förbättrat avloppssystemet i denna del av fastigheten.
- En ny investering har gjorts i värme- och ventilationssystemen genom att genomföra uppdateringar, rengöring och balansering samt att åter koppla in den sedan ombildningen ej nyttjade frånluftsåtervinningen. Härigenom räknar vi med att långsiktigt spara 30% av våra värmekostnader.
- Ett nytt och modernt passer- och bokningssystem för portar, tvättstuga och övernattningslokal har installerats
- En ny och uppdaterad underhållsplan har beställts och är under framtagande med hjälp av vår tekniske förvaltare

Medlemsinformation

Fastigheten består av 77 st medlemslägenheter varav 4 st har överlåtit under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 5 st lägenheter samt 2 st affärslokaler och 40 st garage.

I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Svenska Bryggeritraditioner	76 m ²	2017-12-31
Förskoleverksamhet	435 m ²	2019-09-30

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Jan Mårdh	Ordförande
Carolina Larsson	Ledamot
Bengt Ohlsson	Ledamot
Rachid Moumami	Ledamot
Kristoffer Wijk	Ledamot
Patrik Dahl	Ledamot
Urban Berlinge	Suppleant
Ingemar Dahlgren	Suppleant
Fondberg Lars	Suppleant

Revisor har varit Jan-Ove Brandt, KPMG.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2016-05-31. Följande ledamöters mandattider löper ut vid 2017 års ordinarie föreningsstämma: Bengt Olsson, Patrik Dahl, Ingemar Dahlgren.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 227 431 000 kr varav 130 831 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 214 000 000 kr samt lokaler 13 431 000 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 (Tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	6 241 310	5 360 060	5 381 606	5 430 500
Resultat efter fin. poster	-165 298	-23 214	439 830	314 522
Soliditet (%)	91	89	90	90
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	449	457	457	457
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 458	2 326	2 333	2 340
Elkostnad/kvm totalyta	33	25	21	30
Värmekostnad/kvm totalyta	126	126	127	127
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	16	21	22
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	92	76	93	82

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

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	125 937 981	10 223 347	1 591 243	1 586 400	-23 214	139 315 757
Ökning av insatskapital	2 968 982	10 880 691				13 849 673
Minskning av insatskapital			682 293	-682 293		0
Disposition av föregående års resultat:				-23 214	23 214	0
Årets resultat					-165 298	-165 298
Belopp vid årets utgång	128 906 963	21 104 038	2 273 536	880 893	-165 298	153 000 132

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 563 186
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-682 293
årets förlust	-165 298
	715 595
disponeras så att i ny räkning överföres	715 595
	715 595

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 241 311	5 360 061
Summa rörelseintäkter		6 241 311	5 360 061
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-4 802 817	-3 878 254
Övriga externa kostnader	4	-307 981	-277 732
Arvoden och personalkostnader	5	-124 642	-121 671
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 079 039	-965 833
Summa rörelsekostnader		-6 314 479	-5 243 490
Rörelseresultat		-73 168	116 571
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 754	9 167
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 884	-148 952
Summa finansiella poster		-92 130	-139 785
Resultat efter finansiella poster		-165 298	-23 214
Resultat före skatt		-165 298	-23 214
Årets resultat		-165 298	-23 214

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	152 192 530	150 522 042
Inventarier och installationer	7	469 420	491 597
Summa materiella anläggningstillgångar		152 661 950	151 013 639
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		152 665 450	151 017 139
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		36 387	22 431
Övriga fordringar		157 398	245 332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	993 583	305 989
Summa kortfristiga fordringar		1 187 368	573 752
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 272 802	4 083 632
Summa kassa och bank		10 272 802	4 083 632
Summa omsättningstillgångar		11 460 170	4 657 384
SUMMA TILLGÅNGAR		164 125 620	155 674 523

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		150 011 001	136 161 328
Fond för yttre underhåll		2 273 536	1 591 243
Summa bundet eget kapital		152 284 537	137 752 571
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		880 893	1 586 401
Årets resultat		-165 298	-23 214
Summa fritt eget kapital		715 595	1 563 187
Summa eget kapital		153 000 132	139 315 758
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	9 503 240	14 831 936
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-22 400	-47 400
Summa långfristiga skulder		9 480 840	14 784 536
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		22 400	47 400
Leverantörsskulder		432 085	246 364
Övriga skulder		-27 167	-13 900
Förutbetalda avgifter och hyror		744 057	708 168
Upplupna kostnader	11	473 273	586 197
Summa kortfristiga skulder		1 644 648	1 574 229
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 125 620	155 674 523

Kassaflödesanalys	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-165 298	-23 214
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 079 039	965 833
Betald skatt		87 934	-191 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 001 675	750 689
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-13 956	-7 602
Förändring av kortfristiga fordringar		-687 594	-189 423
Förändring av leverantörsskulder		185 721	-21 595
Förändring av kortfristiga skulder		-115 303	516 682
Kassaflöde från den löpande verksamheten		370 543	1 048 751
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 727 350	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 727 350	0
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelse av ny yta		13 849 673	0
Förändring lån		-5 303 696	-49 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		8 545 977	-49 200
Årets kassaflöde		6 189 170	999 551
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 083 632	3 084 080
Likvida medel vid årets slut		10 272 802	4 083 631

Noter

Not 1 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	125 år
Fastighetsförbättringar, skyddsmaterial	20 år
Fastighetsförbättringar, byte stamventiler	25 år
Fastighetsförbättringar, installation energiåtgärder	25 år
Värmeanläggning	30 år
Installation fiber/bredband	25 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	2 925 342	2 910 848
Hysesintäkter bostäder	634 203	706 342
Hysesintäkter lokaler	17 279	17 265
Hysesintäkter lokaler, moms	855 073	1 040 938
Hysesintäkter garage	467 953	415 800
Hysesintäkter garage, moms	16 800	16 800
Hysesintäkter förråd	117 530	104 910
Deb. fastighetsskatt, moms	119 191	92 252
Hysesintäkt bredband	14 625	12 150
Hysesintäkt bredband, moms	2 700	0
Ei	35 327	0
Gemensamhetslokal	24 900	6 000
Övernattnings-/gästlägenhet	0	1 200
Påminnelseavgift	1 020	180
Administrativ avgift	0	100
Övriga fakturerade kostnader	0	35 102
Öres- och kronutjämning	37	173
Försäkringsersättning	730 000	0
Övriga rörelseintäkter	279 330	0
	6 241 310	5 360 060

Not 3 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel grundavtal	145 737	133 308
Fastighetsskötsel extradeb	5 153	17 548
Trädgårdsskötsel	45 936	56 905
Snöröjning/sandning	117 875	47 754
Städning grundavtal	106 607	103 619
Städning extradebiteringar	4 622	10 330
Hyra av entrémattor	9 478	8 682
Rengöring/sanering	1 976	4 100
OVK	13 242	0
Brandskydd	0	1 126
Övr. besiktn./kontroller	13 312	2 755
Serviceavtal	45 240	14 016
Hiss serviceavtal	10 720	0
Gemensamhetsanläggning	128 960	57 593
Garage serviceavtal	88 001	176 002
Hyresrätt	6 187	1 903
Hyreslokal	2 730	11 837
Tvättstuga	73 993	5 305
Trapphus	92 805	135 834
Källarutrymme	11 175	0
Dörrar och lås	28 139	9 117
Övriga gemensamma utrymmen	9 562	0
VA	134 846	35 018
Värme	13 003	13 833
Ventilation	195 577	124 782
El	14 418	61 329
Kabel-tv/bredband/porttele	5 452	0
Hissar	13 998	12 624
Portar	7 728	3 514
Fasader	506	7 546
Fönster	2 463	177 283
Balkonger	10 861	330 461
Markytor	16 688	0
Gård	15 044	-313
Garage och p-platser	59 594	350 041
Vattenskada	1 333 127	141 082
Övriga rep./underhåll	0	3 747
Elavgifter	245 572	183 270
Uppvärmning	932 448	933 713
Vatten	150 201	122 220
Sophämtning	0	122 035
Grovsopor	13 255	11 235
Fastighetsförsäkring	63 573	59 775
Kabel-tv	88 144	67 823
Bredband	171 919	178 734
Fastighetsskatt	218 534	99 840
Kommunal fastighetsavgift	103 976	101 926
Justering fast.skatt/avgift	30 438	-60 998
	4 802 815	3 878 254

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsmaterial	4 975	9 597
Telefon	160	1 675
Hemsida	2 147	32 818
Administration, kontorsmaterie	26 029	31 516
Styrelseomkostnader	23 732	11 318
Revisionsarvode extern revisor	20 720	19 720
Möteskostnader	2 734	8 165
Arvode ekonomisk förvaltn.	89 434	89 355
Extradeb. ekonomiskförvaltn	10 085	56 433
Konsultarvoden	76 517	1 700
Bankkostnader	3 776	3 255
Medlems- och föreningsavgifter	11 633	11 633
Övriga externa kostnader	10 027	0
Trivselkostnader	26 012	547
	307 981	277 732

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	100 000	100 000
Sociala avgifter	24 642	21 671
	124 642	121 671

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 844 847	109 844 847
Inköp	2 727 350	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 572 197	109 844 847
Ingående avskrivningar	-5 022 204	-4 078 548
Årets avskrivningar	-1 056 862	-943 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 079 066	-5 022 204
Utgående redovisat värde	106 493 131	104 822 643
Taxeringsvärden byggnader	96 600 000	90 400 000
Taxeringsvärden mark	130 831 000	97 584 000
	227 431 000	187 984 000
Bokfört värde byggnader	106 493 131	104 822 643
Bokfört värde mark	45 699 400	45 699 400
	152 192 531	150 522 043

Not 7 Inventarier och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	749 607	749 607
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	749 607	749 607
Ingående avskrivningar	-258 010	-235 833
Årets avskrivningar	-22 177	-22 177
Utgående ackumulerade avskrivningar	-280 187	-258 010
Utgående redovisat värde	469 420	491 597

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	53 671	52 839
Förutbetald kostnad Anticimex	2 029	1 964
Förutbetald kostnad Sopsug	30 265	82 512
Förutbetald kostnad Garagesamfällighet	88 001	88 001
Förutbetald kostnad DM tak	1 664	2 496
Förutbetald kostnad bredband	36 540	14 311
Förutbetald kostnad kabel-TV	5 459	20 071
Förutbetalt medlemskaps Bostadsrätterna	6 740	6 740
Förutbetald Enexergi AB	16 591	0
Förutbetald ekonomisk förvaltning	22 622	22 359
Förutbetald kostnad Reduca	0	12 232
Förutbetald kostnad fastighetsägarna	0	2 465
Upplupen intäkt försäkringsersättning	730 000	0
	993 582	305 990

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB	0,79	2018-10-28	4 848 382	4 870 782
SEB	0,79	2018-10-28	4 654 858	4 654 858
SEB			0	4 318 796
SEB			0	987 500
			9 503 240	14 831 936
Kortfristig del av långfristig skuld			22 400	47 400

Not 10 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	43 098 500	43 098 500
	43 098 500	43 098 500

Not 11 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	2 293	4 746
Uppluet revisorsarvode	20 000	19 000
Upplupet styrelsearvode	68 580	68 580
Upplupna sociala avgifter	31 420	31 420
Uppluen kostnad el	36 318	16 746
Upplupen kostnad uppvärmning	85 564	97 240
Upplupen kostnad vattenskada	229 097	138 426
Upplupen kostnad garagesamfällighet	0	176 002
Upplupen kostnad gemensamhetsanläggning	0	6 160
Upplupen kostnad administration o kontorsmaterial	0	8 481
Upplupen kostnad trädgårdsskötsel	0	4 807
Upplupen kostnad fastighetskötsel	0	12 119
Upplupen kostnad hissreparation	0	2 471
	473 272	586 198

Stockholm den / 2017

Jan Mårdh
Ordförande

Carolina Larsson
Ledamot

Kristoffer Wijk
Ledamot

Bengt Ohlsson
Ledamot

Rachid Moummi
Ledamot

Patrik Dahl
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor