

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Droskhästen 13

Org.nr 769604-2949

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01—2016-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar och noter	8
Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Droskhästen 13 i Stockholms kommun. Trettio av föreningens 33 lägenheter har varit upplåtna med bostadsrätt, de övriga tre som hyresrätter. I föreningen finns även tre lokalhyresgäster. Den totala bostadsarean är 1 437 m². Fastigheten är helförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen utgör ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen registrerades 1999-05-17, föreningens ekonomiska plan registrerades 1999-06-30 och de nuvarande stadgarna registrerades av Bolagsverket 2012-05-04.

Föreningsfrågor

På årsstämman 12 maj valdes en styrelse bestående av tre ordinarie ledamöter och två suppleanter. Under året har 2 lägenheter överlåtits. Antal medlemmar vid årets slut var 37 stycken.

Ordinarie ledamöter

Magnus Alexandersson	Ordförande, omval ett år
Elias Höckerfelt	Ledamot, två år
Sari Nuttunen	Ledamot, omval ett år

Suppleanter

Samuel Ershammar, omval ett år
Christoffer Grönberg, omval ett år

Valberedning

Anite Fredholm
Lotti Walther

Allmänt

10 ordinarie protokollförda styrelsemöten hölls under 2016.
Årsstämma hölls 12 maj 2016 på Hälsans Hus.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens fastighet är taxerad till 37 814 000 varav byggnad 15 861 000.

Föreningen hade vid årsskiftet 2016-12-31 en total låneskuld på 10 144 975 till Nordea. Till yttre fonden avsattes under verksamhetsåret 99 942 enligt resultatdisposition. De största kostnaderna för föreningen under året är, som tidigare år, värmekostnader och räntor på lån. I övrigt framgår föreningens ekonomiska situation av bilagd resultat- och balansräkning.

Teknisk och ekonomisk förvaltning har under verksamhetsåret skötts av Nytorget Fastigheter AB. Den tekniska och ekonomiska förvaltningen har efter årsskiftet tagits över av SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum AB.

Under året har styrelsen utöver löpande drift och skötsel bland annat hanterat:

Sänkt avgiften för medlemmarna med 4 %.

Lån till Nordea omlagda samt både engångsamortering och månadsvis amortering genomförda.

Installerat backventil mot stadens avlopp för att förhindra kommande översvämningar.

Förbättrat källarutrymmet i en av de uthyrda lokalerna för att minska effekten av en eventuell översvämning.

Påbörjat arbetet med projektering för restaurering och uppfräschning av innergården.

Flerårsjämförelse (Belopp i TKR)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 660	1 516	1 544	1 529
Resultat efter finansiella poster	309	89	35	116
Balansomslutning	23 643	23 597	23 700	23 500
Soliditet	54,76%	53,56%	52,95%	53,25%

Flerårsjämförelse (Belopp i SEK)				
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	661	668	668	664
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 668	7 902	7 978	7 978
Värmekostnad/kvm bostadsrättsyta	190	176	188	209

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	11 009 748	1 839 416	1 187 154	-1 397 636
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:				
Avsättning till yttre fond			99 942	-99 942
Årets resultat				308 791
Belopp vid årets utgång	11 009 748	1 839 416	1 287 096	-1 188 787

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-1 497 578
årets resultat	308 791
	-1 188 787

disponeras enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	113 442
i ny räkning överföres	-1 302 229
	-1 188 787

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 528 059	1 514 516
Övriga föreningsintäkter	2	<u>132 322</u>	<u>1 431</u>
		1 660 381	1 515 947
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-595 212	-580 022
Reparation och underhåll	4	-278 220	-258 126
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	5	-71 762	-68 195
Fastighetsskatt		-77 984	-80 159
Styrelsekostnader	6	-58 352	-55 298
Avskrivningar	7,8	<u>-153 207</u>	<u>-153 207</u>
		-1 234 737	-1 195 007
Rörelseresultat		425 644	320 940
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader		<u>-116 853</u>	<u>-231 821</u>
Summa resultat från finansiella poster		-116 853	-231 821
Resultat efter finansiella poster		308 791	89 119
Årets resultat		308 791	89 119

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	22 239 450	22 390 467
Maskiner och inventarier	8	<u>6 570</u>	<u>8 760</u>
		22 246 020	22 399 227
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		22 248 820	22 402 027
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		33 174	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>151 868</u>	<u>30 466</u>
		185 042	30 466
Kassa och bank		1 209 123	1 164 228
Summa omsättningstillgångar		1 394 165	1 194 694
SUMMA TILLGÅNGAR		23 642 985	23 596 721

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		11 009 748	11 009 748
Upplåtelseavgifter		1 839 416	1 839 416
Fond för yttre underhåll		1 287 096	1 187 154
		<u>14 136 260</u>	<u>14 036 318</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 497 578	-1 486 755
Årets resultat		308 791	89 119
		<u>-1 188 787</u>	<u>-1 397 636</u>
Summa eget kapital		12 947 473	12 638 682
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		10 084 975	10 394 975
		<u>10 084 975</u>	<u>10 394 975</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		203 313	44 542
Aktuell skatteskuld		159 148	160 457
Övriga skulder		61 743	93 892
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	186 333	264 173
Summa kortfristiga skulder		<u>610 537</u>	<u>563 064</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 642 985	23 596 721

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper m.m

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Styrelsekostnader

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyror	2016	2015
	Årsavgifter	874 794	883 620
	Hyresintäkter hyreslägenheter	142 357	141 407
	Hyresintäkter lokaler	504 472	483 484
	Pant- och överlåtelseavgift	6 436	6 005
		1 528 059	1 514 516
Not 2	Övriga föreningsintäkter	2016	2015
	Försäkringsersättning	131 484	0
	Övriga intäkter	838	1 432
		132 322	1 432
Not 3	Driftskostnader	2016	2015
	Vatten	38 997	38 858
	Värme	251 601	233 175
	El	40 953	43 435
	Sophantering	66 498	66 342
	Snöröjning	19 597	26 135
	Kabel-TV	8 804	8 796
	Fastighetsförsäkring	22 055	21 171
	Fastighetsförvaltning, städning	139 460	134 999
	Hissunderhåll enligt avtal	4 042	4 008
	Övrig drift	3 205	3 103
		595 212	580 022

Not 4 Reparationer och underhåll	2016	2015
Lägenheter	4 081	33 363
Lokaler	0	2 596
Fastighet	84 353	81 151
Vattenskada	181 349	88 439
Tvättstuga	1 115	29 046
Hiss	7 322	23 531
	<u>278 220</u>	<u>258 126</u>
Not 5 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2016	2015
Revisionsarvode	12 963	15 233
Övriga förvaltningskostnader	10 889	14 319
Konsultarvoden	19 500	0
Bankkostnader	5 424	5 076
Administrativa kostnader	15 472	21 207
Pant- och överlåtelse	4 895	7 560
Medlemsavgifter	2 619	4 800
	<u>71 762</u>	<u>68 195</u>
Not 6 Styrelsekostnader	2016	2015
Arvoden till styrelsen	44 300	44 500
Arbetsgivaravgifter	14 052	10 798
	<u>58 352</u>	<u>55 298</u>
Not 7 Byggnad och mark	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	19 135 554	19 135 554
Mark	5 286 264	5 286 264
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>24 421 818</u>	<u>24 421 818</u>
Ingående avskrivningar	-2 031 351	-1 880 334
Årets avskrivningar	-151 017	-151 017
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 182 368</u>	<u>-2 031 351</u>
Utgående redovisat värde	22 239 450	22 390 467
Redovisat värde byggnader	16 953 186	17 104 203
Redovisat värde mark	5 286 264	5 286 264
	<u>22 239 450</u>	<u>22 390 467</u>
Avskrivning enligt plan sker enligt nedan:		
Byggnad	200 år	
Förbättringsarbeten	100 år	
Elstambytte, förbättring fönster samt säkerhetsdörrar	50 år	
Ventilationssystem	25 år	
Tak, relining samt ommålning trapphus	20 år	
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet	37 814 000	33 314 000
varav byggnad	15 861 000	16 530 000

Not 8 Maskiner och inventarier	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	21 900	21 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 900	21 900
Ingående avskrivningar	-13 140	-10 950
Årets avskrivningar	-2 190	-2 190
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 330	-13 140
Utgående redovisat värde	6 570	8 760

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförsäkring	23 599	22 055
Kabel-TV	2 261	2 201
Hissavtal	1 413	1 410
Medlemsavgifter	6 981	4 800
Försäkringsersättning	117 614	0
	151 868	30 466

Not 10 Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Räntesats	Villkorsändring	
Nordea 1,400	2021-11-16	3 474 975
Nordea 1,200	2018-11-21	2 225 000
Nordea 1,450	2017-11-15	2 275 000
Nordea 0,900	2019-11-13	2 230 000
avgär kortfristig del	-60 000	-60 000
	10 084 975	10 394 975

Not 11 Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	0	140 498
Räntekostnader	9 836	6 141
Värme	36 617	32 038
El	4 398	6 036
Sophantering	2 645	2 920
Städning	3 618	3 512
Revisionsarvode	14 000	14 000
Styrelsearvode	58 220	58 350
Övriga kostnader	56 999	678
	186 333	264 173

Not 12 Ställda säkerheter

2016-12-31

2015-12-31

Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar

11 515 000
11 515 000

11 515 000
11 515 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Stockholm den 2017-03-24



Magnus Alexandersson



Sari Nuttunen



Elias Höckerfelt

Min revisionsberättelse har avgivits 2017 - 04 - 05



Britt-Marie Winther
Godkänd revisor