

# Årsredovisning

---

## *BRF Fanérsågen 2*

716417-9207

Styrelsen för BRF Fanérsågen 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	11

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

2016 är föreningens trettioandra verksamhetsår.

Under året har inga arbeten med reparation och underhåll genomförts.

Styrelse:

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2016.

Ulf Gustafsson- ordförande

Peter Bergström - kassör

Ida Nyström - sekreterare

Michael Lind - ledamot

Göran Bergsten - ledamot

Jan Ahlin - suppleant

Suzanne Eken - suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 st protokollförda styrelsesammanträden, varav 5 st före föreningsstämman den 28 maj 2016.

Arvode till styrelsen avseende år 2016 uppgår till 64 132 kr inklusive sociala avgifter.

Revisorer:

Föreningens revisor har varit Joakim Lindberg, auktoriserad revisor, Crowe Horwath Osborne AB.

Till extern revisor har utbetalats 14 625 kr inklusive moms avseende revision av år 2015.

Valberedning:

Valberedningen sedan årsstämman 2015-05-28 utgörs av Joseph Hemingway och Michael Henriksson.

Tomträtt:

Föreningen äger tomträtt Fanérsågen 2 med adress Skrinvägen 2-8, 122 44 Stockholm.

Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1946, innehåller 24 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta på 1 467 kvm och med följande fördelning:

21 st 2 R o k varav 1 st hyresrätt à 60 kvm (1 260 kvm)

3 st 3 R o k à 69 kvm (207 kvm)

Byggnaden innehåller 2 st lokaler på 21 + 24,5 kvm och 8 st garageplatser på totalt 157 kvm, samt 2 lokaler där en är BRF-styrelsens kontor (16 kvm) och den andra är gemensam lokal (36 kvm).

Till tomträtt hör 9 st parkeringsplatser.

Tomträtt är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Taxeringsvärdet 2016 uppgår till 17 085 000 kr (föregående år 15 571 000 kr) fördelat enligt nedan:

tkr	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	10 000	485	10 485
Mark	6 600	0	6 600
Summor	16 600	485	17 085

Upplåtelser och överlåtelser:

Av 24 st bostadslägenheter uppläts per 2016-12-31 23 st med bostadsrätt samt 1 st med hyresrätt.

Under året har inga lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Vid verksamhetsårets utgång innehade ingen tillstånd att hyra ut i andra hand.

Reparationer, underhåll och investeringar:

Årets kostnadsförda löpande reparationer uppgår till 0 kronor (27 159 kronor kr).

Årets investeringar uppgår till 4 908 kr, ett inköp av gräklippare med tillbehör.

Framtida planerat underhåll:

2017

Radiatortermostater till alla element

Motorvärmare på baksidan

Belysning på baksidan

Tilläggsisolering av kallvinden

2018

Fasadrenovering

Förvaltning:

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av ELIJO Redovisning AB.

Fastighetsskötsel och städning har skett i egen regi.

Per 2016-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 924 590 kr (935 830 kr).

Uttaga och ställda panter 2 732 000 kr. Ansvarsförbindelser inga.

Avgifterna för bostäder utgjorde 2016-12-31 i genomsnitt ca 577 kr per kvm och år (577 kr).

Hyra för bostad utgjorde 2016-12-31 i genomsnitt ca 1 002 kr per kvm och år (1 002 kr).

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>1601-1612</b>	<b>1501-1512</b>	<b>1401-1412</b>	<b>1301-1312</b>
Nettoomsättning	1 009	1 020	983	940
Resultat efter avskrivningar	86	88	100	-7
Resultat efter finansiella poster	67	68	69	-48
Soliditet %	74	74	71	66
Balansomslutning	4 466	4 383	4 475	4 673
Belåningsgrad	2	2	3	6

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Reparations- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	2 733 251	341 209	87 952	68 060	<b>3 230 472</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning		46 713	21 347	-68 060	<b>0</b>
Årets resultat				67 318	<b>67 318</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 733 251</b>	<b>387 922</b>	<b>109 299</b>	<b>67 318</b>	<b>3 297 790</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	109 299
Årets resultat	67 318
<i>Summa</i>	<i>176 617</i>

*Förslag till disposition:*

Stadgeenlig avsättning till reparationsfond	51 255
Balanseras i ny räkning	125 362
<i>Summa</i>	<i>176 617</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 009 429	1 019 864
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 009 429</b>	<b>1 019 864</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-710 979	-719 494
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-212 023	-212 023
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-923 002</b>	<b>-931 517</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>86 427</b>	<b>88 347</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91	96
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 200	-20 383
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-19 109</b>	<b>-20 287</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>67 318</b>	<b>68 060</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>67 318</b>	<b>68 060</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>67 318</b>	<b>68 060</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 976 469	4 184 217
Inventarier, verktyg och installationer	5	12 825	17 100
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 989 294	4 201 317
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 989 294</b>	<b>4 201 317</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 275	900
Övriga fordringar		10 544	12 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 712	63 329
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		82 531	76 577
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		394 024	105 542
<i>Summa kassa och bank</i>		394 024	105 542
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>476 555</b>	<b>182 119</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 465 849</b>	<b>4 383 436</b>

		2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 733 251	2 733 251
Reparationsfond	6	387 922	341 209
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>3 121 173</i>	<i>3 074 460</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		109 299	87 952
Årets resultat		67 318	68 060
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>176 617</i>	<i>156 012</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 297 790</b>	<b>3 230 472</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	<b>7</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		913 350	924 590
Övriga skulder		2 400	2 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>915 750</b>	<b>926 990</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		11 240	11 240
Leverantörsskulder		84 603	69 751
Övriga skulder		795	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		155 671	144 803
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>252 309</b>	<b>225 974</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 465 849</b>	<b>4 383 436</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar och jämförelsestörande poster, men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Belåningsgrad (%)

Finansiella kostnader i procent av räntebärande skulder.

### Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	2-10	10-50
Inventarier	20	5

Not 2	Nettomsättning	2016	2015
Årsavgifter		838 788	838 788
Hysesintäkter bostad		60 144	60 144
Hysesintäkter lokaler		23 288	23 288
Hysesintäkter garage och p-platser		74 160	70 900
Hysesintäkter BRF-lokalen		9 150	8 000
Övriga intäkter*		3 899	18 744
		<b>1 009 429</b>	<b>1 019 864</b>

\* Pantsättningsavgifter och överlåtelseavgifter.



År 2015 ingår även 15 628 kr för montering av tilluftsventiler.

Not 3	Driftskostnader	2016	2015
	Städning, renhållning, hyra container	4 994	12 734
	Trädgårdsskötsel och förtäring städdag	12 848	1 216
	Tomträttsavgäld	78 000	78 000
	Elektricitet	30 043	27 354
	Fjärrvärme	281 215	265 648
	Vatten	44 460	36 824
	Sophämtning	11 912	11 360
	Reparation och underhåll fastighet och inventarier	4 988	30 660
	Återvinning tidningar	2 953	2 952
	Fastighetsavgift och -skatt	34 014	32 299
	Försäkring	30 871	27 868
	OVK-besiktning & radonmätning	0	43 921
	Kabel-TV	23 536	23 012
	Förbrukningsinventarier & -material	7 287	198
	UC/ Kreditupplysning	0	346
	Styrelsearvoden	48 800	45 200
	Arbetsgivaravgifter	15 332	14 201
	Revisorsarvoden	14 625	13 375
	Kameral förvaltning	41 295	41 185
	Diverse övriga kostnader*	23 806	11 141
		<b>710 979</b>	<b>719 494</b>

\* Bolagsverket, porto, bankavgifter, föreningavgifter, juridisk rådgivning

Not 4	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde byggnad	2 674 910	2 674 910
	Ingående anskaffningsvärde fastighetsförbättringar	4 689 304	4 689 304
	Utgående anskaffningsvärden	7 364 214	7 364 214
	Ingående avskrivningar	-3 179 997	-2 972 249
	Årets avskrivningar	-207 748	-207 748
	Utgående avskrivningar	-3 387 745	-3 179 997
	<b>Redovisat värde</b>	<b>3 976 469</b>	<b>4 184 217</b>
	Taxeringsvärden byggnad	10 485 000	9 705 000
	Taxeringsvärde mark	6 600 000	5 866 000
		17 085 000	15 571 000

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	80 094	80 094
	Utgående anskaffningsvärden	80 094	80 094
	Ingående avskrivningar	-62 994	-58 719
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 275	-4 275
	Utgående avskrivningar	-67 269	-62 994
	<b>Redovisat värde</b>	<b>12 825</b>	<b>17 100</b>

Not 6	Reparationsfond	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående saldo	341 209	294 496
	Avsättning 0,3 % av taxeringsvärdet	46 713	46 713
		<b>387 922</b>	<b>341 209</b>

I enlighet med föreningens stadgar har reservering gjorts till reparationsfonden med 46 713 kr motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fonden skall utnyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen.

Reserveringen har minskat föreningens fria egna kapital.

Uttag från reparationsfonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Not 7	Förfallotid skulder	2016-12-31	2015-12-31
	<i>Stadshypotek</i>		
	Förfaller mellan 1 och 5 år	44 960	44 960
	Förfaller senare än 5 år	868 390	879 630
	Tremånaders räntesats		
	Datum för ränteändring 2017-03-13		

Not 8	Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	2 732 000	2 732 000
	Eventualförpliktelser	0	0
		2 732 000	2 732 000
	<b>Summa ställda säkerheter och Eventualförpliktelser</b>	<b>2 732 000</b>	<b>2 732 000</b>

Not 9	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		
	Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.		

*UNDERSKRIFTER*

Stockholm 2017-05-02

Ulf Gustafsson  
Styrelseordförande

Peter Bergström  
Styrelseledamot

Ida Nyström  
Styrelseledamot

Göran Bergsten  
Styrelseledamot

Michael Lind  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-02

Joakim Lindberg  
Auktoriserad revisor