

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Räkningen 1



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Räkningen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Anna Björsson	Ledamot
Erica Ehne	Ledamot
Henrik Erksell	Ledamot
Martin Haage	Ledamot
Tomas Weindinger	Ledamot

Oskar Forsberg	Suppleant
Maria Holm Colt	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Björsson, Erica Ehne, Henrik Erksell, Oskar Forsberg, Martin Haage, Maria Holm Colt och Tomas Weindinger.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Annica Dahlström	Ordinarie Extern	Redovisningskonsult
------------------	------------------	---------------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-15.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Räkningen 1	1987	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.

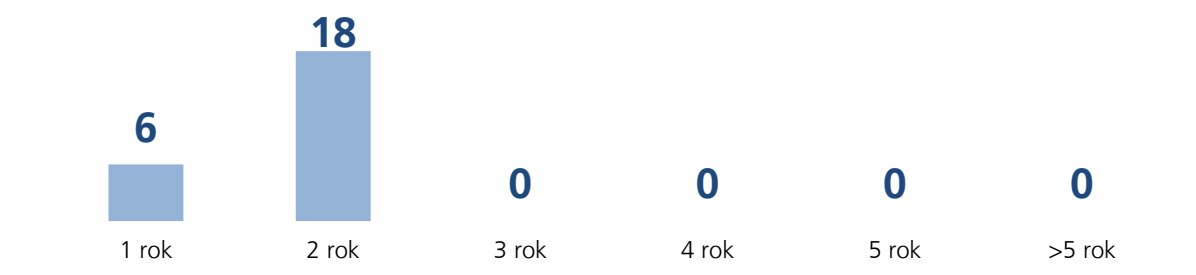
Värdeåret är 1942.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 171 m<sup>2</sup>, varav 1 171 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Verkstad	23 m <sup>2</sup>	tills vidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

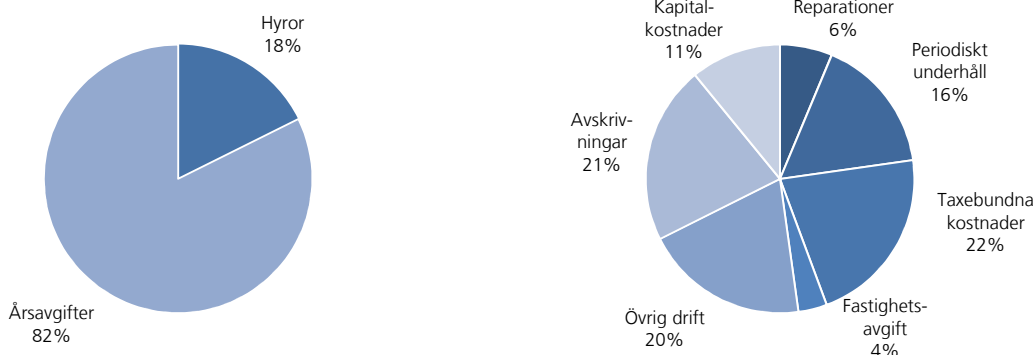
Utfört underhåll	År
Byte av expansionskärl till värmepump	2016
Installation av dräneringspump	2016
Gräsmatta	2015
Upprustning av hyreslägenheter	2015 - 2016
Ombyggnad av källarlokal till lägenhet	2014 - 2015
Utfört dräneringsarbete och isolering av källargrund	2014 - 2015

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-tv, Internet	Com Hem
Fjärrvärme	Fortum
Bevakning	Securitas
Entrédörrar och kodlås	Punctum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Dräneringspump har installerats.

Fuktskada i portuppgång nr 19 t.f.a. läckande stamledning i kök i lägenhet nr 11. Läckaget ledde till fuktskador även i andra delar av den lägenheten och till viss del i lägenheten under. Under hösten har fuktskadan åtgärdats och ärendet handläggs nu av regresshandläggare på IF försäkringsbolag.

Expansionskärlet till värmepumpen har bytts ut.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28 st

Tillkommande medlemmar: 10 st

Avgående medlemmar: 10 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	796	848	799
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 366	928	1 755
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 256	7 973	8 070
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	54	76	69
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	80	8	5
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	19	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	85	100	180
Soliditet (%)	53	52	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	121	346	316
Nettoomsättning (tkr)	1 032	947	1 005

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 171 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	4 709 100	0	0	4 709 100
Upplåtelseavgifter	2 921 570	0	0	2 921 570
Fond för yttre underhåll	646 942	44 370	0	602 572
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>8 277 612</b>	<b>44 370</b>	<b>0</b>	<b>8 233 242</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	546 477	-44 370	345 720	245 127
Årets resultat	120 793	120 793	-345 720	345 720
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>667 270</b>	<b>76 423</b>	<b>0</b>	<b>590 847</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>8 944 882</b>	<b>120 793</b>	<b>0</b>	<b>8 824 089</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	120 793
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	590 847
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-44 370
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>667 270</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>667 270</b>
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 031 577	946 546
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	31 789
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 031 577</b>	<b>978 335</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-487 658	-248 874
Övriga externa kostnader	Not 5	-99 727	-67 833
Personalkostnader	Not 6	-29 093	-29 241
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-195 408	-169 425
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-811 886</b>	<b>-515 373</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>219 691</b>	<b>462 962</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		130	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 028	-117 254
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-98 898</b>	<b>-117 242</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>120 793</b>	<b>345 720</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>120 793</b>	<b>345 720</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	14 799 619	14 995 026
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>14 799 619</b>	<b>14 995 026</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>14 799 619</b>	<b>14 995 026</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	4	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	737 146	448 494
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>737 150</b>	<b>448 494</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 264 136	1 364 586
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 264 136</b>	<b>1 364 586</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 001 287</b>	<b>1 813 080</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>16 800 905</b>	<b>16 808 107</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 630 670	7 630 670
Fond för yttre underhåll	Not 10	646 942	602 572
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 277 612</b>	<b>8 233 242</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		546 477	245 127
Årets resultat		120 793	345 720
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>667 270</b>	<b>590 847</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 944 882</b>	<b>8 824 089</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	7 654 885	7 744 770
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 654 885</b>	<b>7 744 770</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	87 500	85 115
Leverantörsskulder		26 016	44 904
Skatteskulder		1 274	480
Övriga skulder		0	2 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	86 348	106 389
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>201 138</b>	<b>239 248</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 800 905</b>	<b>16 808 107</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	50 år	50 år
Stambyte	100 år	100 år
Fönster	14 år	14 år
Tak	100 år	100 år
Markanläggning	15 år	0

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter	849 535	832 512
Hyror bostäder	106 042	99 344
Hyror lokaler	36 000	0
Hyror parkering moms	0	9 440
Hyror parkering	40 000	5 250
Öresutjämnning	0	0
	<b>1 031 577</b>	<b>946 546</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Övriga intäkter	0	31 789
	<b>0</b>	<b>31 789</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	2 250	0
	Städning entreprenad	16 826	15 277
	Myndighetstillsyn	1 620	3 150
	Bevakning	0	175
	Gård	450	1 917
	Serviceavtal	5 805	7 068
	Förbrukningsmateriel	0	1 106
	Fordon	0	1 036
		<b>26 951</b>	<b>29 729</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	-3 381
	Hyreslägenheter	29 438	12 942
	Tvättstuga	18 658	0
	Lås	0	10 496
	VVS	8 818	2 525
		<b>56 914</b>	<b>22 582</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	0	5 427
	Mark/gård/utemiljö	150 205	0
		<b>150 205</b>	<b>5 427</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	63 611	88 643
	Värme	93 789	9 192
	Vatten	23 291	21 766
	Sophämtning/renhållning	16 461	16 104
		<b>197 152</b>	<b>135 705</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	21 196	20 928
	Kabel-TV	3 540	3 597
		<b>24 736</b>	<b>24 525</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>31 700</b>	<b>30 906</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>487 658</b>	<b>248 874</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Juridiska Åtgärder	0	5 751
	Inkassering avgift/hyra	2 550	425
	Revisionsarvode extern revisor	7 500	13 750
	Föreningskostnader	15 219	729
	Förvaltningsarvode	45 511	40 814
	Förvaltningsarvoden övriga	0	20 382
	Administration	23 379	14 253
	Konsultarvode	5 250	12 508
	Tidningar facklitteratur	318	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	14 900
	Övriga driftkostnader	0	-55 679
		<b>99 727</b>	<b>67 833</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	22 138	22 250
	Sociala kostnader	6 955	6 991
		<b>29 093</b>	<b>29 241</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	34 148	34 148
	Förbättringar	135 277	135 277
	Markanläggning	25 983	0
		<b>195 408</b>	<b>169 425</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	15 994 287	15 813 912
	Nyanskaffningar	0	180 375
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>15 994 287</b>	<b>15 994 287</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-999 261	-829 836
	Årets avskrivningar enligt plan	-195 408	-169 425
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 194 668</b>	<b>-999 261</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>14 799 619</b>	<b>14 995 026</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 704 901	1 704 901
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	8 600 000	7 728 000
	Taxeringsvärde mark	6 000 000	5 228 000
		<b>14 600 000</b>	<b>12 956 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	14 600 000	12 600 000
	Lokaler	0	356 000
		<b>14 600 000</b>	<b>12 956 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	13	0
	Klientmedel hos SBC	737 126	448 494
	Inkasso	7	0
		<b>737 146</b>	<b>448 494</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	602 572	513 832
	Reservering enligt stadgar	44 370	44 370
	Reservering enligt stämmobeslut	0	44 370
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>646 942</b>	<b>602 572</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
	<b>2016-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	
	SEB	0,980 %	1 840 000	1 880 000	2017-06-28
	SEB	1,080 %	1 970 000	1 970 000	2017-11-28
	SEB	0,980 %	2 000 000	2 000 000	2017-06-28
	SEB	0,980 %	158 305	167 845	2017-06-28
	SEB	0,980 %	1 774 080	1 812 040	2017-06-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 742 385</b>	<b>7 829 885</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-87 500	-85 115	
			<b>7 654 885</b>	<b>7 744 770</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 304 885 kr.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	8 890 000	8 890 000

<b>Not 13</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Underhåll enligt plan.

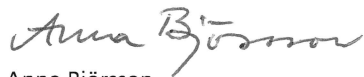
<b>Not 14</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Arvoden	0	22 250
Sociala avgifter	0	6 991
Ränta	2 958	4 799
Avgifter och hyror	83 390	72 349
	<b>86 348</b>	<b>106 389</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

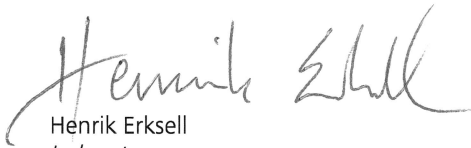
HÄGERSTEN den 4 / 4 2017



Anna Björsson  
Ledamot



Erica Ehne  
Ledamot



Henrik Erksell  
Ledamot



Martin Haage  
Ledamot



Tomas Weindinger  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 4 2017



Annica Dahlström  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Brf Räkningen 1

Organisationsnummer 716419-8272

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Räkningen 1 för räkenskapsåret 2016-01-01– 2016-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7/4 2017



Annica Dahlström

Lekmannarevisor