

Årsredovisning för
BRF KRANEN 13
716405-6850

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	10-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BRF Kranen 13 (716405-6850) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-05-26. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2010-10-29, 2010-11-02.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2010-10-29, 2010-11-02 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Kranen 13 i Sundbybergs kommun omfattande adresserna Vattugatan 21 A samt B. Bostadsrättsföreningen Kranen 13 byggdes år 1927. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
24	lägenheter, bostadsrätt	1116
0	lägenheter, hyresrätt	0
2	lokaler, bostadsrätt	200
0	lokaler, hyresrätt	0

På föreningens fastighet finns 4 parkeringsplatser utomhus samt 7 garageplatser varav samtliga hyrs ut till medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-04-26

. På stämman deltog 12 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Markus Zakrisson	Ordförande
Karl-Erik Into	Sekreterare
Anton Lindberg	Ledamot
Andreas Wimmer	Ledamot
Mary-Ann Into	Suppleant
Andreas Engblom	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två ledamöter

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Michael Jansson, vald vid föreningsstämman.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2011	Fasadrenovering
2011	Injustering av samtliga element
2012	Markarbeten. Ny asfalt, kantsten och gräsmatta på fastighetens främre gård
2016	Stambyte, badrum och kök

Avgifterna höjdes från och med 2016-01-01 med 15 procent.

Under 2017 har föreningen planerat att höja hyran med 13 procent från och 2017-01-01.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den väsentliga händelsen är att stambyte av badrum och kök har ägt rum från mars till september.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 34 st. Under året har 4 st. tillkommit samt 4 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 34 st.

Under året har 8 miljoner lånats för att finansiera stambytet.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av föreningen själva.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	981	856	856	854
Resultat efter fin. poster (tkr)	-7344	-4,8	-7,7	118
Soliditet (%)	-17%	66%	66%	63%

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	5 459 701	-	190 347	117 445	-4 894	5 762 599
<i>Resultatdispositio n enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			65 811	-65 811		
Balanseras i ny räkning				-4 894	4 894	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					-7 343 850	-7 343 849
Belopp vid årets utgång	5 459 701	-	256 158	46 740	-7 343 850	-1 581 250

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	46 740
Årets resultat	<u>-7 343 850</u>
	-7 297 109

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	-256 158
Överföring till Fond för yttre underhåll	65 637
Balanserat resultat	<u>-7 106 588</u>
	-7 297 109

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	980 950	856 744
Övriga rörelseintäkter	3	4 000	7 800
Summa rörelseintäkter		984 950	864 544
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-7 958 821	-682 047
Övriga externa kostnader	5	-115 509	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-104 628	-104 628
Summa rörelsekostnader		-8 178 958	-786 675
Rörelseresultat		-7 194 008	77 869
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	52
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 880	-82 815
Summa finansiella poster		-149 842	-82 763
Resultat efter finansiella poster		-7 343 850	-4 894
Resultat före skatt		-7 343 850	-4 894
Skatter			
Övriga skatter		-	-
Årets resultat		-7 343 850	-4 894

8

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	8 007 583	8 108 786
Inventarier, maskiner och installationer	7	10 275	13 700
Summa materiella anläggningstillgångar		8 017 858	8 122 486
Summa anläggningstillgångar		8 017 858	8 122 486
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		8 012	7 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 038	4 463
Summa kortfristiga fordringar		51 050	12 001
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		1 287 273	488 845
Summa kassa och bank		1 287 273	488 845
Summa omsättningstillgångar		1 338 323	500 846
SUMMA TILLGÅNGAR		9 356 181	8 623 332

8

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>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 459 701	5 459 701
Fond för yttre underhåll		256 158	190 347
Summa bundet eget kapital		5 715 859	5 650 048
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		46 740	117 445
Årets resultat		-7 343 850	-4 894
Summa fritt eget kapital		-7 297 110	112 551
Summa eget kapital		-1 581 251	5 762 599
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 650 439	2 708 039
Summa långfristiga skulder		10 650 439	2 708 039
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		32 200	14 800
Leverantörsskulder		19 071	31 360
Skatteskulder		-	7 658
Övriga skulder		720	780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		235 002	98 096
Summa kortfristiga skulder		286 993	152 694
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 356 181	8 623 332

Y

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	3,3%	(3,3%)
Maskiner	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

8

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	921 412	801 244
Hyror	55 545	45 500
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 993	10 000
	<u>980 950</u>	<u>856 744</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Övrigt	4 000	7 800
Summa	<u>4 000</u>	<u>7 800</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
Drift		
Fastighetsskötsel	28 265	18 342
Städning	35 625	25 834
Trädgårdsskötsel	-	2 385
Snöröjning	-	1 000
Reparationer	2 069	34 794
Ei	29 407	21 102
Uppvärmning	177 942	154 232
Vatten	34 242	32 182
Sophämtning	31 547	30 294
Försäkringspremie	45 013	40 752
Fastighetsavgift bostäder	30 432	29 832
Fastighetsskatt lokaler	20 790	29 370
Övriga fastighetskostnader	350	1 225
Kabel-tv/Bredband/IT	17 852	17 456
Förvaltningsarvode ekonomi	59 332	57 016
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 413
Panter och överlåtelse	2 877	9 998
Juridiska åtgärder	28 463	-
Övriga externa tjänster	8 051	10 371
	<u>552 257</u>	<u>521 598</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	21 699
Stambyte	7 406 564	138 750
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>7 958 821</u>	<u>682 047</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Lokalhyra	4 854	-
Konsultarvode	110 655	-
Summa	115 509	-

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	6 803 606	6 803 606
-Ombyggnad	995 998	995 998
-Mark	1 435 582	1 435 582
	<u>9 235 186</u>	<u>9 235 186</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 126 400	-1 025 197
-Årets avskrivning enligt plan	-101 203	-101 203
	<u>-1 227 603</u>	<u>-1 126 400</u>
Redovisat värde vid årets slut	8 007 583	8 108 786
Taxeringsvärde		
Byggnader	12 365 000	12 536 000
Mark	9 514 000	9 401 000
	<u>21 879 000</u>	<u>21 937 000</u>
Bostäder	19 800 000	19 000 000
Lokaler	2 079 000	2 937 000
	<u>21 879 000</u>	<u>21 937 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	124 500	107 375
-Nyanskaffningar	-	17 125
	<u>124 500</u>	<u>124 500</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-110 800	-107 375
-Årets avskrivning enligt plan	-3 425	-3 425
	<u>-114 225</u>	<u>-110 800</u>
Redovisat värde vid årets slut	10 275	13 700

8

Not 8 Kassa och bank

	2016	2015
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 287 273	488 845
Summa	1 287 273	488 845

Not 9 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	5 459 701	-	190 347	117 445	-4 894	5 762 599
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			65 811	-65 811		
Balanseras i ny räkning				-4 894	4 894	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					-7 343 850	-7 343 849
Belopp vid årets utgång	5 459 701	-	256 158	46 740	-7 343 850	-1 581 250
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		Eget kapital
	5 715 859			-7 297 109		-1 581 250

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2015-12-31
Stadshypotek**12	2018-04-30	2,99%	825 308	4 200	829 508
Stadshypotek**25		1,05%	385 000	4 000	389 000
Stadshypotek**91		1,05%	1 254 831	32 000	1 286 831
Stadshypotek**94	2017-09-01	0,99%	2 000 000		
Stadshypotek**17	2017-09-30	0,99%	217 500		217 500
Stadshypotek**81	2018-12-01	1,02%	4 000 000		
Stadshypotek**96	2018-12-01	1,02%	2 000 000		
			10 682 639		2 722 839
Kortfristig del av långfristig skuld			-32 200		-14 800
			10 650 439		2 708 039

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	3 240 000	3 240 000
Summa ställda säkerheter	3 240 000	3 240 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm / 2017



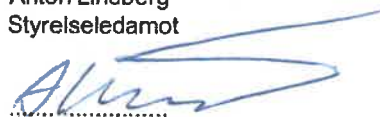
Markus Zakrisson
Styrelseledamot



Anton Lindberg
Styrelseledamot



Karl-Erik Into
Styrelseledamot



Andreas Wimmer
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats / 2017



Michael Jansson
Föreningsvald revisor

8