

Styrelsen för BRF Brahelund, med säte i STOCKHOLM, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- 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 sänktes med 10% under året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-08 och nuvarande stadgar registrerade 2015-01-23 hos bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Erik Anton Peter Asplund	Ledamot
Ted Per-Erik Englund	Ledamot
Leif Yngve Johansson Lehto	Ledamot
Antti Kalervo Koponen	Ledamot
Emelie Maria Nordstand Lindgren	Ledamot
Maria N Raychinova Macritchie	Ledamot
Nils Agnesson	Suppleant
Leif Nordengren	Suppleant
Elisabet Jonsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan Hamberg	Ordinarie Extern	Ordinarie extern, Parsells
Lars Bertil Magnusson	Ordinarie Intern	Lekmannarevisor
Sebastian Månsson	Suppleant	Lekmannarevisor

Valberedning

Lilian Liljeqvist
Marina Koponen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-25

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fåran 6	2000	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1949 och består av 3 flerbostadshus.

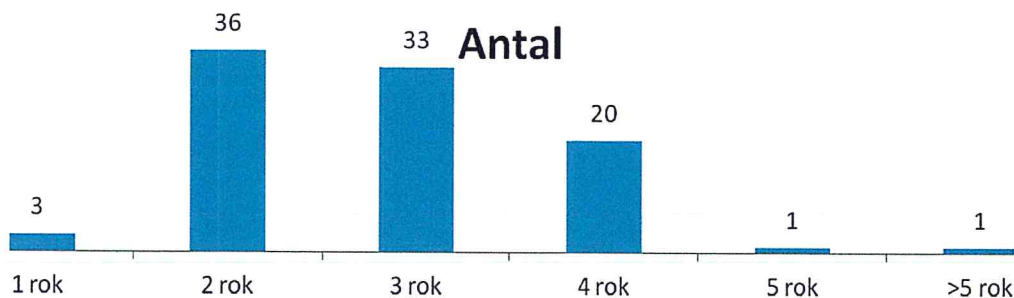
Fastighetens värdeår är 1948.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 514 m², varav 6 065 m² utgör lägenhetsyta och 449 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 88 lägenheter med bostadsrätt och 6 lägenheter med hyresrätt samt 20 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förråd	8 kvm	36 mån
Förråd	10 kvm	36 mån
Tandläkare	51 kvm	36 mån
Sjukgymnast	34 kvm	24 mån
Förråd	20 kvm	
Basstation	7 kvm	36 mån
Föreningslokal	27 kvm	tv
Hyrlager	90 kvm	36 mån
Uthyrningslokal	80 kvm	12 mån
Förråd	26 kvm	
Förråd	18 kvm	12 mån
Förråd	8 kvm	
Förråd	8 kvm	
Förråd	8 kvm	
Förråd	11 kvm	
Förråd	14 kvm	
Förråd	6 kvm	
Förråd	6 kvm	
Förråd	8 kvm	
Förråd	5 kvm	

Gemensamhetsrytymmen	Kommentar
Övrigt	Innergård med fruktträd, uteplats och grill

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Inrett piskbalkongerna med trädäck	2016	
Ny tvättmaskin CTV 1	2015	
Indragning av fiberbredband	2015	
Målning av parkeringsrutor	2014 – 2015	
Renovering av hyreslägenhet samt spisbyte	2013	
Renovering/byte av liggande stammar	2013	Hela fastigheten
Reparation vattenskada i en lägenhet	2013	
Portrenovering slutförd	2012	
Belysning innergård	2012	
Renovering av hissar	2011 – 2012	
Portar målade	2011	
Elstammar och belysning bytt i trapphus	2011	
Renovering av samtliga trapphus	2011	
Målat källargolv	2011	
Elcentral källare bytta	2011	
Byte av yttre källardörrar	2010	
Byte av alla radiatorer	2010	Alla ytor
Omläggning av tak	2008 – 2009	Hästkohuset
Ny extrastor torktumlare	2006	Tvättstuga 3 med grovtvättmaskin
Omputsning av fasad	2006 – 2007	Slv 9 + Hagav 18
Omläggning av tak	2006 – 2007	Slv 9 + Hagav 18
Treglas nya fönster	2006 – 2007	Persienner ingår
Rörstambyte	2004 - 2005	Nya yt- och tätskikt i badrummen
Nya kulvertar mellan husen	2004	KV, VV, WC, Värme, Tomrör el/tele
Elstamsbyte	2004 – 2005	Trefas till lägenheterna
Tvättstugor ny/renov	2004 – 2005	En grovtvättmaskin Hagav 18
El till motorvärmare	2004	Tidur individuellt. 6 A till varje.
Nyinstallation hiss	2002	Slv 9 och H 18 nya hissmaskiner
Renovering av balkonger	2002	Betongarbete + räcke
Nya balkonger		
Nytt gårdsbjälklag		

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem & AllTele
Fastighetsförvaltning	Åkerlunds fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning

KASSAFLÖDE 1 JANUARI – 31 DECEMBER

KASSA VID ÅRETS BÖRJAN

PENGAR IN

Rörelsens intäkter

Finansiella intäkter

Minskning korta fordringar

Ökning av korta skulder

PENGAR UT

Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar

Finansiella kostnader

Ökning av korta fordringar

Minskning av föreningens lån

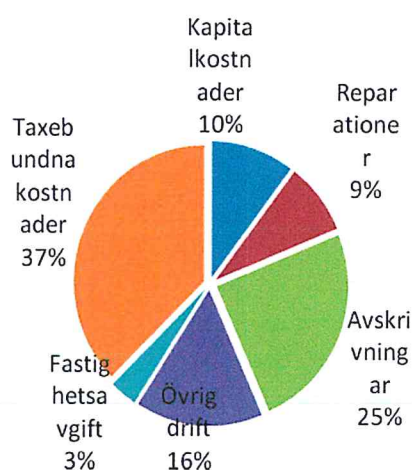
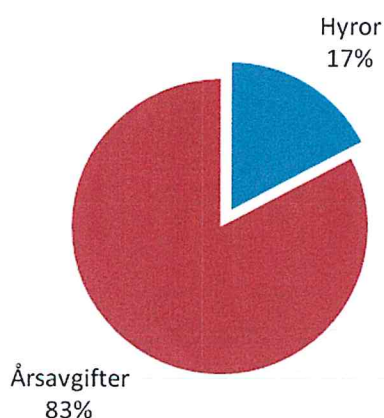
Minskning av korta skulder

KASSA VID ÅRETS SLUT

ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN

	2016	2015
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	4 238 300	2 251 840
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	4 671 804	4 970 338
Finansiella intäkter	64	246
Minskning korta fordringar	45 238	48 571
Ökning av korta skulder	114 645	115 524
	4 831 751	5 134 679
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	2 748 682	2 455 988
Finansiella kostnader	432 494	652 231
Ökning av korta fordringar		
Minskning av föreningens lån	1 650 000	40 000
Minskning av korta skulder		
	4 831 176	3 148 219
KASSA VID ÅRETS SLUT	4 238 875	4 238 300
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	575	1 986 460

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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

- Sotning och genomgående rengöring av ventilationskanaler.
- Fixat överspolningsskydd vid hängrännor.
- Filmat och lagat liggande avloppsstammar pga kollapsad strumpning (garanti).
- Åtgärdat fuktskador hos medlemmar.
- Anlitat två nya trädgårdsmästare som vi varit mycket nöjda med.
- Besiktigat fasaden (fuktfläckar).
- Rensat bort gamla cyklar.
- Utvärderat ombildning av källarlokal till bostadsrätter.
- Brandskyddsarbete (rökluckor, brandtätning, inspektion).
- Utkast till underhållsplan.
- Påbörjat ombildning av lokal till bostadsrätt
- Gruppanslutit föreningen till 1000/1000 Mbit bredbandsuppkoppling.
- Byggt trädäck på piskbalkongerna.

Händelser efter årets utgång

- Amorterat av lån

Planerade åtgärder under kommande år

- Ta bort roten vid CTV7-9 samt lägga om asfalten
- Renovera den vattenskadade lokalen på CTV 9, samt eventuellt inreda övernattningslägenhet. Diskussioner pågår.
- Installera nedgrävda sopbehållare, samt lägga till sortering för matavfall.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 88 st

Överlåtelse under året: 13

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare. Avgift för andrahandsuthyrning uttas i enlighet med lag.

Antal medlemmar 2016-12-31: 125 st

Förändring från föregående år: 0 st

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	663	716	708	738	734
Hyror/m2 hyresrättsyta	1 052	1 022	1 138	806	888
Lån/m2 bostadsyta	5 007	5 599	5 606	6 824	7 017
Elkostnad/m2 totalyta	24	22	21	23	23
Värmekostnad/m2 totalyta	164	160	158	163	165
Vattenkostnad/m2 totalyta	14	16	17	17	16
Kapitalkostnader/m2 totalyta	66	100	153	185	214
Soliditet (%)	69	68	68	63	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	449	821	436	337	234
Nettoomsättning	4 672	4 970	4 922	5 036	5 104

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	57 808 804	13 233 993	1 610 706	-4 021 751	820 501	69 452 249
Avsättning fond yttre unh			340 380	-340 380		
Disposition av föregående års resultat:				820 501	-820 501	
Årets resultat					448 828	448 828
Belopp vid årets utgång	57 808 804	13 233 993	1 951 086	-3 541 630	448 828	69 901 081

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 541 630
årets vinst	448 828
	-3 092 802
behandlas så att	
Avsättning fond för yttre underhåll enligt stadgar	343 722
i ny räkning överföres	-3 436 524
	-3 092 802

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 584 688	4 907 735
Övriga rörelseintäkter	2	87 116	62 603
Summa rörelseintäkter		4 671 804	4 970 338
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-641 400	-364 223
Driftkostnader	4	-1 806 415	-1 721 083
Övriga externa kostnader	5	-228 130	-325 062
Personalkostnader	6	-72 737	-45 620
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 041 864	-1 041 864
Summa rörelsekostnader		-3 790 546	-3 497 852
Rörelseresultat		881 258	1 472 486
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64	246
Räntekostnader och liknande resultatposter		-432 494	-652 231
Summa finansiella poster		-432 430	-651 985
Resultat efter finansiella poster		448 828	820 501
Resultat före skatt		448 828	820 501
Årets resultat		448 828	820 501

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	96 854 057	97 895 921
Summa materiella anläggningstillgångar		96 854 057	97 895 921
Summa anläggningstillgångar		96 854 057	97 895 921
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 108	20 103
Övriga fordringar		3 000	32 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	89 152	86 159
Summa kortfristiga fordringar		93 260	138 698
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 238 875	4 238 299
Summa kassa och bank		4 238 875	4 238 299
Summa omsättningstillgångar		4 332 135	4 376 997
SUMMA TILLGÅNGAR		101 186 192	102 272 918

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		71 042 797	71 042 797
Fond för yttre underhåll		1 951 086	1 610 706
Summa bundet eget kapital		72 993 883	72 653 503

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-3 541 630	-4 021 751
Årets resultat		448 828	820 501
Summa fritt eget kapital		-3 092 802	-3 201 250
Summa eget kapital		69 901 081	69 452 253

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	30 370 100	32 020 100
Summa långfristiga skulder		30 370 100	32 020 100

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		49 900	49 900
Leverantörsskulder		273 726	167 612
Skatteskulder		12 329	8 906
Övriga skulder		3 611	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	575 445	574 147
Summa kortfristiga skulder		915 011	800 565

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 186 192	102 272 918
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		42 350 000	42 350 000
---------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Tvättstuga	10 år
Värmeanläggning	10 år
Stambyte	50 år
Tak	40 år
Stambyte	25 år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	3 791 577	4 094 424
Hyror bostäder	391 767	386 280
Hyror lokaler	269 112	295 381
Hyror parkering	132 232	131 650
	4 584 688	4 907 735

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Kabel-TV intäkter	1 368	1 663
Övriga intäkter	85 749	60 940
	87 117	62 603

Not 3 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	54 742	66 072
Fast.skötsel, beställning	14 895	14 608
Snöröjning, sandning m m	47 900	41 017
Städning	96 031	74 493
Obligatorisk vent.kontroll	36 375	0
Brand- och skalskydd	96 760	0
Hissbesiktning	7 029	3 537
Gård	0	10 791
Serviceavtal	17 056	0
Fastighetsskötsel material och varor	10 086	5 745
Rep Bostad	21 228	7 701
Rep Tvättstuga	12 098	56 316
Rep Fastighetsgemensamma utrymmen	0	7 800
Rep Entré/trapphus	11 442	0
Rep Lås	5 565	1 523
Rep VVS	79 214	30 647
Rep Ventilation	70 842	0
Rep Elinstallationer	22 325	19 335
Parkeringsunderhåll	8 673	0
Rep Hiss	20 041	21 189
Rep Övrigt	9 098	3 449
	641 400	364 223

Not 4 Driftskostnader

	2016	2015
El	153 634	145 600
Värme	1 067 205	1 044 315
Vatten	92 398	104 742
Sophämtning/renhållning	129 981	131 146
Fastighetsförsäkringar	80 802	77 960
Kabel-TV	77 176	77 124
Bredband	60 287	
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	144 932	140 196
	1 806 415	1 721 083

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Telefoni	615	475
Inkassokostnader	3 020	2 597
Revisionsarvode extern revisor	25 650	23 043
Föreningskostnader (stämma)	10 812	15 000
Styrelseomkostnader	0	9 942
Förvaltningsarvode	95 496	120 604
Förvaltningsarvode övriga	62 609	44 139
Administration	8 768	6 539
Konsultarvode	5 506	834
Diverse övriga kostnader	15 654	101 889
	228 130	325 062

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner	57 719	39 150
Sociala kostnader	15 018	6 470
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	72 737	45 620

Not 7 Avskrivningar

	2016	2015
Byggnad	214 620	214 620
Förbättringar	827 244	827 244
	1 041 864	1 041 864

Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 749 142	108 749 142
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 749 142	108 749 142
Ingående avskrivningar	-10 853 221	-9 811 357
Årets avskrivningar	-1 041 864	-1 041 864
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 895 085	-10 853 221
Utgående redovisat värde	96 854 057	97 895 921
Taxeringsvärden byggnader	57 330 000	53 460 000
Taxeringsvärden mark	57 244 000	60 000 000
	114 574 000	113 460 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkring	69 685	66 865
Övriga interimfordringar	19 467	19 294
	89 152	86 159

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.


Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek 902 476	1,30	2020-12-01	3 920 000	3 920 000
Stadshypotek 902 478	0,80	2018-12-01	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek 932 616	0,65	2017-03-30	3 400 000	5 000 000
Stadshypotek 902 477	2,52	2025-12-01	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek 902 475	0,80	2018-12-01	3 350 000	3 350 000
Stadshypotek 902 469	0,65	2017-03-07	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek 902 470	1,34	2020-12-01	80 000	80 000
Stadshypotek 902 471	0,80	2018-12-01	720 000	720 000
Stadshypotek 905 105	1,68	2020-12-30	3 950 000	4 000 000
Stadshypotek 905 106	2,84	2025-12-30	1 000 000	1 000 000
Kf del av lf skuld			-49 900	-49 900
			30 370 100	32 020 100

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	32 073	29 315
Förutbetalda avgifter/hyror	380 491	410 978
Övriga interimsskulder	162 881	133 854
	575 445	574 147

Solna den 20/4 2017


Erik Anton Peter Asplund


Ted Per-Erik Englund

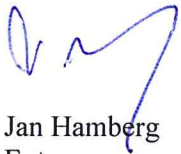

Leif Yngve Johansson Lehto


Antti Kalervo Koponen



Emelie Maria Nordstand Lindgren


Maria N Raychinova Macritchie

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-21.



Jan Hamberg
Extern revisor



Lars Bertil Magnusson
Internrevisor

