Årsredovisning för

Brf Draken 16

769616-6144

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

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	8-9
Noter till balansräkning	9-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Brf Draken 16
769616-6144

Förvaltningsberättelse

Tom sida 2

Tom sida 3

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-01-01-2016-12-31*	*2015-01-01-2015-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	5 206 171	5 044 767
Summa rörelseintäkter		5 206 171	5 044 767
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	*3*	-4 784 044	-4 385 900
Övriga externa kostnader	*4*	-85 805	-66 851
Personalkostnader och arvoden	*5*	-233 327	-350 813
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 148 106	-2 148 105
Summa rörelsekostnader		-7 251 282	-6 951 669
Rörelseresultat		-2 045 111	-1 906 902
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 472	6 719
Räntekostnader och liknande resultatposter		-294 908	-367 265
Summa finansiella poster		-290 436	-360 546
Resultat efter finansiella poster		-2 335 547	-2 267 448
Resultat före skatt		-2 335 547	-2 267 448
Skatter			
Årets resultat		-2 335 547	-2 267 448

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	153 135 158	155 193 692
Inventarier, maskiner och installationer	*7*	998 192	1 087 764
Summa materiella anläggningstillgångar		154 133 350	156 281 456
Summa anläggningstillgångar		154 133 350	156 281 456
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 271	-
Övriga fordringar		199 688	226 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		288 402	238 663
Summa kortfristiga fordringar		490 361	465 085
Kassa och bank	*8*		
Kassa och bank		2 957 195	3 039 493
Summa kassa och bank		2 957 195	3 039 493
Summa omsättningstillgångar		3 447 556	3 504 578
SUMMA TILLGÅNGAR		157 580 906	159 786 034

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*9*		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		143 719 895	143 719 895
Fond för yttre underhåll		420 907	831 227
Summa bundet eget kapital		144 140 802	144 551 122
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 390 894	-7 533 766
Årets resultat		-2 335 547	-2 267 448
Summa ansamlad förlust		-11 726 441	-9 801 214
Summa eget kapital		132 414 361	134 749 908
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*10*	23 593 101	23 686 127
Summa långfristiga skulder		23 593 101	23 686 127
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		93 015	85 926
Leverantörsskulder		307 368	242 132
Skatteskulder		415 572	393 920
Övriga skulder		148 820	44 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		608 669	583 940
Summa kortfristiga skulder		1 573 444	1 349 999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		157 580 906	159 786 034

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 parantes)

Anläggningstillgångar	*% per år*	*(% föreg år)*
Byggnad	1%	(1,0)
Renovering soprum	5,0	(5,0)
Instalation fibernätverk	5,0	(5,0)
Renovering tvättstuga	5,0	(5,0)
Maskiner tvättstuga	10,0	(10,0)
Byte armaturer trapphus	5,0	(5,0)
Säkerhetsdörrar	2,5	(2,5)
Nytt tak	2,5	(2,5)
Hissar	2,5	(2,5)
Webbserver	5,0	(5,0)
Reparation yttertak	3,3	(3,3)
Filmning stammar	10,0	(10,0)
Fasadarbeten	2,5	(2,5)

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.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016	*2015*
Årsavgifter	2 957 628	2 957 626
Hyror	2 230 138	2 060 665
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 406	26 474
Övriga hyresintäkter	-1	2
	5 206 171	**5 044 767**

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2016	*2015*
Drift		
Fastighetsskötsel	97 282	145 477
Städning	111 856	94 653
Tillsyn, besiktning, kontroller	2 789	15 973
Trädgårdsskötsel	77 614	98 083
Snöröjning	99 579	80 806
Reparationer	370 381	372 417
El	118 828	109 909
Uppvärmning	913 998	839 698
Vatten	122 610	115 903
Sophämtning	175 621	178 171
Försäkringspremie	63 939	74 394
Tomträttsavgäld	807 400	807 400
Fastighetsavgift bostäder	116 656	114 356
Fastighetsskatt lokaler	100 760	83 800
Övriga fastighetskostnader	51 322	62 187
Kabel-tv/Bredband/IT	74 750	68 630
Förvaltningsarvode ekonomi	104 591	123 072
Panter och överlåtelser	17 490	25 136
Förvaltningsarvode teknik	131 252	153 840
Teknisk förvaltning utöver avtal	4 156	-
Juridiska åtgärder	6 750	5 938
Övriga externa tjänster	11 431	11 597
	3 581 055	3 581 440
Underhåll		
Bostäder	170 756	96 089
Gemensamma utrymmen	36 506	-
Stambyte	31 250	-
Övrigt	964 477	708 371
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**4 784 044**	**4 385 900**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	*2015*
Porto / Telefon	3 555	-
Konsultarvode	56 250	51 601
Revisionarvode	26 000	15 250
Summa	**85 805**	**66 851**

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2016	*2015*
Styrelsearvode	177 200	266 600
Sociala kostnader	56 127	84 213
	233 327	**350 813**

Föreningen har ingen fast anställd

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2016	*2015*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	137 332 860	137 332 860
-Ombyggnad	23 201 779	23 201 779
-Markanläggning	329 416	329 416
	160 864 055	160 864 055
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 670 363	-3 611 830
-Årets avskrivning enligt plan	-2 058 534	-2 058 533
	-7 728 897	-5 670 363
Redovisat värde vid årets slut	**153 135 158**	**155 193 692**
Taxeringsvärde		
Byggnader	61 400 000	57 588 000
Mark	97 676 000	73 792 000
	159 076 000	131 380 000
Bostäder	149 000 000	123 000 000
Lokaler	10 076 000	8 380 000
	159 076 000	131 380 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2016	*2015*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 606 724	1 606 724
	1 606 724	1 606 724
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-518 960	-429 388
-Årets avskrivning enligt plan	-89 572	-89 572

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långivare	*Konvertering/ Slutbetalning*	*Ränta*	*Skuldbelopp 2016-12-31*	*Skuldbelopp 2015-12-31*
SBAB 20956682		1,64%	11 500 000	11 500 000
SBAB 20956569		0,70%	5 268 774	5 324 941
SBAB 2095704		0,82%	6 917 342	6 947 112
			23 686 116	**23 772 053**
Nästa års amortering			-93 015	-85 926
			23 593 101	**23 686 127**

Skulden inom 5 år beräknas uppgå till 23 342 423 kronor

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	46 000 000	46 000 000
Summa ställda säkerheter	**46 000 000**	**46 000 000**

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

	-608 532	-518 960
Redovisat värde vid årets slut	**998 192**	**1 087 764**

Not 8 Kassa och bank

	2016	*2015*
Sparkonto	791 851	787 529
Sparkonto	14 031	14 031
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 151 313	2 237 933
Summa	**2 957 195**	**3 039 493**

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	126 800 260	16 919 635	831 227	-7 533 766	-2 267 448	134 749 908
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			-410 320	410 320		
Balanseras i ny räkning				-2 267 448	2 267 448	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					-2 335 547	-2 335 547
Belopp vid årets utgång	**126 800 260**	**16 919 635**	**420 907**	**-9 390 894**	**-2 335 547**	
		Totalt bundet eget kapital		**Totalt fritt eget kapital**		
		144 140 802		**-11 726 441**		**132 414 361**

Underskrifter

Stockholm 2017-

Henrik Andersson

Karin Tegerstedt

Peter Noreklint

Jan Fröding

Maria Rabb

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Eva Stein
Auktoriserad revisor