Årsredovisning

för

Brf Krassen nr 5

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Krassen nr 5 registrerades 27 februari 2007. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till utnyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är ett privatbostadsförteag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Krassen 5 med gatuadressen Lötmogatan 7 i Stockholms kommun. På fastigheten finns ett flerbostadshus i fem våningar. Byggnaden uppfördes 1940.

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt:

		kvm
1 rum och kök	6 st	208
2 rum och kök	23 st	860
3 rum och kök	1 st	76
Total bostadsarea uppgår till		1 144
Total tomtarea uppgår till		1 430

Uppvärmning sker genom vattenburen bergvärme samt elpatron.
I föreningen finns en gemensam tvättstuga med två tvättmaskiner och en torktumlare samt diskbänk.
I föreningen finns även ett barnvagnsrum, ett källarförråd, ett cykelförråd och ett trädgårdsförråd på innergården. I föreningen finns inga lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret AB.

Genomfört underhåll

Helrenovering av fastigheten genomfördes under 2009/2010. Renoveringen inbegrep installation av hiss och bergvärmepump, byte av stammar och elstigare, ny tvättstuga, renovering av fasad och tak m.m.

Styrelsen

Åsa Armanius	Ordförande
Karl Eckberg	Ledamot
Lowe Bäckström	Ledamot
Erik Ståhl	Ledamot
Björn Forsell	Ledamot
Henrik Andersson	Suppleant

Firmatecknare

Två styrelseledamöter i förening tecknar firma.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret AB.

Revisor

Tomas Jonasson BOREV Revisionsbyrå AB

Valberedning

Sara Eckberg

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 28 juni 2016. Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

Avtal

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister	Mediator Fastighetskonsult AB
Elnät och elleverantör	Ellevio AB och Energiförsäljning Sverige AB
Fastighetsskötsel och jour	Jidek Förvaltning
Service och underhåll av bergvärmeanläggning	Energi och klimatgruppen AB
Service och larmmottagning hiss	Kone AB
Årlig besiktning av hiss	Inspecta Sweden AB
Kabel-TV och bredband	ComHem AB
Service av tvättmaskiner och torktumlare	Miele AB
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten VA AB
Försäkring	Brandkontoret AB
Lokalvård	Stockholms Allstäd AB

Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har sju överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 5 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st, under året har 5 st medlemmar tillkommit och 13 st har utträtt. Antal medlemmar vid årets slut var 35 st.

Energiförbrukning, jämförelsetal

	2016	2015	2014	2013	2012
El (kWh)	84 971	78 151	78 419	81 367	93 236

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 267 959 kr, varav reparationer 36 709 kr.

Verksamheten under året

Förbättringsarbeten på husets tre takterasser har slutförts. Kostnader för detta har till stor del belastat årets resultat. Under året genomfördes en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) med godkänt resultat. Ventilationsrör har dessutom rengjorts. Vidare har föreningens trädgårdrsgrupp och engagerade medlemmar bidragit till innergårdens trivsel och växtlighet med planeteringar och trädgårdsskötsel.

Avgiftsändringar och hyror

Årsavgiften har varit oförändrad under året.

Ekonomi, jämförelsetal

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	1 304	1 304	1 309	1 394
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-242	-208	-239	60
Balansomslutning (tkr)	73 410	73 742	74 054	74 234
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	74%	74%	73,9%	74,1%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	16 474	16 556	16 597	16 597
Genomsnittlig årsavgift bostäder (december kr/kvm)	1 140	1 140	1 140	1 140

Verksamheten under kommande år

Delar av föreningens fastighetslån förhandlas om under våren 2017, vilket förväntas innebära ytterligare sänkningar av föreningens lånekostnader. I samband med detta kommer dessutom amorteringstakten på föreningens lån att öka.

Underhållsplanering

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar årligen göras enligt underhållsplan.

Föreningen har under året amorterat 94 000 kr (0,5%) av föreningens ingående skuld 2016.

Årets resultat

Föreningen visar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen på byggnaden.

Årets drifts- och räntekostnader samt gjord amortering tillsammans med föreslagen avsättning till yttre reparationsfond har dock täckts in av debiterade avgifter för året.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara-tionsfond	Balanserat resultat	Utgående Saldo
Belopp vid årets ingång	55 079 596	192 100	-504 382	-207 795
Disposition av 2015 års resultat		114 400	-322 195	207 795
Årets resultat				-241 811
Belopp vid årets utgång:	55 079 596	306 500	-826 577	-241 811

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman.

Till årsmötet disposition står:	
Balanserat resultat	-826 577
Årets resultat, underskott	-241 811
	-1 068 388
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre reparationsfonden avsättes	114 400
Ur yttre reparationsfonden ianspråktas	0
Till balanserat resultat överföres	-1 182 788
	-1 068 388

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER

Nettoomsättning	2016		Not	2015	
Årsavgifter		1 304 160			1 304 160
Övriga rörelseintäkter					
Övriga intäkter		420			10
SUMMA INTÄKTER		1 304 580			1 304 170

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning					
Driftskostnader	-295 389		1	-256 648	
Administrationskostnader	-49 531			-47 856	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-19 020	-363 940	2	0	-304 504
Reparation och underhållskostnader					
Reparationer	-36 709			-162 094	
Planerat underhåll	-231 250	-267 959		-10 142	-172 236
Avskrivningar, materiella tillgångar					
Byggnad		-497 066	3		-497 066
RÖRELSERESULTAT		175 615			330 364
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter	10			0	
Räntekostnader	-417 436	-417 426		-538 159	-538 159
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-241 811			-207 795
ÅRETS RESULTAT		-241 811			-207 795

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	2016		Not	2015	
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnad	47 218 464		3	47 715 530	
Mark	25 169 408	72 387 872		25 169 408	72 884 938
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Avgiftsfordringar	0			0	
Skattekonto	10			0	
Förutbet.kostnader/uppl.intäkter	5 627	5 637	4	6 097	6 097
Kassa och bank		1 016 214			851 297
SUMMA TILLGÅNGAR		73 409 723			73 742 332

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital					
Insatsskapital	45 166 500			45 166 500	
Upplåtelseavgifter	9 913 096			9 913 096	
Yttre reparationsfond	306 500	55 386 096		192 100	55 271 696
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat	-826 577			-504 382	
Årets resultat, underskott	-241 811	-1 068 388		-207 795	-712 177
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		18 752 000	5, 6		18 846 000
Kortfristiga skulder					
Kortfristig skuld till kreditinst.	94 000			94 000	
Leverantörsskulder	47 001			41 078	
Egna skatteskulder	2 381			0	
Upplupna kostnader	115 035		7	93 505	
Förskottsinbetalda hyror/avg	81 598	340 015		108 230	336 813
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		73 409 723			73 742 332

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningar
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.
Huvudindelningen är byggnader och mark. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnad	1% i genomsnitt

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning av anläggningstillgångar baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1 **Driftskostnader**

	2016	2015
Fastighetsskötsel och serviceavtal	22 998	23 171
Städ	24 324	21 765
Obligatoriska besiktningar	23 725	0
Hiss	11 430	5 998
El (inkl. värmeanläggning)	114 342	106 435
Vatten	24 484	20 394
Sophämtning	18 153	20 867
Försäkring	15 319	15 115
Kabel TV	8 372	8 192
Förbrukningsinventarier	799	0
Revision	12 425	12 413
Övriga fastighetskostnader	19 018	22 298
SUMMA	295 389	256 648

NOT NR 2 **Fastighetsskatt/avgift**

Byggnaden har åsatts värdeår 2010 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift år 2011 till 2015 och betalar halv kommunal fastighetsavgift år 2016 till 2020.
Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 3 **Krassen 5**

	2016	2015
Taxeringsvärde:	27 200 000	26 000 000
Byggnadsvärde	18 800 000	18 000 000
Markvärde	8 400 000	8 000 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	27 200 000	26 000 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	27 200 000	26 000 000
Lokaler	0	0

Bokfört värde:	2016	2015
Byggnad	48 858 265	48 858 265
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 142 735	-645 669
Årets avskrivningar	-497 066	-497 066
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 639 801	-1 142 735
Utgående restvärde enligt plan	47 218 464	47 715 530
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	47 218 464	47 715 530

NOT NR 4 **Förutbet.kostn./uppl.intäkter**

	2016	2015
Förutbetalda försäkringspremier	2 560	2 521
Shurgard	902	0
Miele trygghetsavtal	0	1 483
Förutbetalda kabel-TV kostnader	2 165	2 093
SUMMA	5 627	6 097

NOT NR 5 **Skulder kreditinstitut**

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Stadshypotek	2018.06.01	1,13%	4 629 500
Stadshypotek	2019.06.01	1,40%	4 629 500
Swedbank	2017.04.27	2,99%	4 887 000
Swedbank	2018.04.27	3,19%	4 700 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			18 846 000
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-94 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			18 752 000
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2021.12.31			18 376 000

NOT NR 6 **Ställda säkerheter**

	2016	2015
Fastighetsinteckningar	28 780 000	28 780 000

NOT NR 7 **Upplupna kostnader**

	2016	2015
Upplupen räntekostnad	84 560	81 405
Upplupen revisionskostnad	12 400	12 100
Övriga upplupna kostnader	18 075	0
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	115 035	93 505

NOT NR 8 **Eventualförpliktelser**

	2016	2015
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

NOT NR 9 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Stockholm 2017-

Åsa Armanius Karl Eckberg Erik Ståhl

Lowe Bäckström Björn Forsell

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 april 2017

Tomas Jonasson
BOREV Revisionsbyrå

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Krassen 5, org.nr. 769616-1210

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Krassen 5, för år 2016

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som en del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktligt utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamhet på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Krassen 5, för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i någon väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna..

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenlig med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 21 april 2017

Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Brf Krassen nr 5

Budget 2017

	Budget 2017	Budget 2016	Utfall 2016
Huvudintäkter			
Årsavgifter	1 304 200	1 304 200	1 304 160
Kapitalintäkter			
Ränteintäkter	0	0	10
Övriga intäkter			
Övriga intäkter	0	0	420
Summa intäkter	1 304 200	1 304 200	1 304 590
Drift/förvaltningskostnader			
Fastighetsskötsel	5 100	5 150	4 906
Fastighetsskötsel extra	20 000	20 000	16 609
Städ	25 100	24 800	24 324
Obligatoriska besiktningar	0	0	23 725
Hiss	11 000	10 000	11 430
Serviceavtal	6 000	10 000	1 483
Reparationer	40 000	40 000	36 709
Periodiskt underhåll	0	0	231 250
Elektricitet	122 500	118 000	111 742
Bergvärmeanläggn., service	10 000	10 000	2 600
Vatten	23 650	22 900	24 484
Renhållning	20 800	22 200	18 153
Försäkringar	16 100	15 700	15 319
Kabel-TV	8 600	8 450	8 372
Förbrukningsinventarier	2 000	3 000	799
Telefon	3 000	2 700	2 898
Extern revision	13 000	12 300	12 425
Redovisningstjänster	51 250	49 500	49 531
Fastighetsskatt/avgift	19 750	19 000	19 020
Övriga förvaltningskostnder	18 000	18 000	16 120
Personalkostnader/arvoden			
Arvoden styr. o rev	0	0	0
Sociala avgifter	0	0	0
Kapitalkostnader/avskrivningar			
Beräknad amortering	237 000	194 000	94 000
Räntekostnader	360 000	415 000	417 436
Summa kostnader	1 012 850	1 020 700	1 143 335
Årets över-/underskott	291 350	283 500	161 255
I resultatdispositionen			
Avsättning yttre rep.fond	114 400	114 400	114 400
Resultat efter avsättning fond	176 950	169 100	46 855
Resterande del avskrivning	260 066	303 066	403 066
Redovisat resultat	-83 116	-133 966	-356 211