

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Signalen 6, 769605-8903 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Allmänt om verksamheten

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2016

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda möten: 19 januari, 24 februari, 22 mars, 20 april, 19 maj, 7 juni, 29 augusti, 3 oktober, 14 november, 12 december.

Fastigheten

En långsiktig underhållsplan finns. Denna har behandlats och reviderats av styrelsen under året. Under året har en målning av nedre delen av fasaden och rensning av ventilationskanaler varit de två större åtgärderna. Den underkända obligatorisk ventilationskontrollen - OVK - kvarstår dock fortfarande att åtgärda. Styrelsen har under året givit en ventilationsfirma i uppdrag att komma med förslag på lösningar för detta.

Sju lägenheter har överlåtit under året. Fem lgh 1103,1203,1301,1401 och 1501 på Åsögatan 175 och två lgh 1003 och 1302 och på Beckbrännarbacken 6.

Ekonomi

Kameral förvaltning och fastighetsskötsel har köpts av BÅ Konsult.

Föreningens största utgiftsposter är som tidigare räntekostnader och fjärrvärme (föregående två årens siffror inom parantes), 228 777 (295 964) (420 324) respektive 392 974 (377 937) (387 931) kronor under 2015. Räntekostnaderna fortsätter med andra ord att sjunka medan fjärrvärmen blir något lite dyrare. Styrelsens arvoden uppgår som tidigare år till sammanlagt 30 000 kronor + soc avgifter.

Övrigt

Två städdagar, en på våren och en på hösten, har genomförts. Vid båda tillfällena har grovsopor körts till tippen på föreningens bekostnad. Föreningens trädgårdsgrupp har lett arbetet med plantering, gallring och försköning av trädgården. Fika och samvaro har traditionsenligt ingått som obligatoriska moment under städdagarna. Till advent tändes julgranen, glögg dracks och julen insjögs av Signalenkören på ett njutbart sätt.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning.

Anna Tegnesjö, ordförande
Emmeli Lundberg, kassör
Alexandra Wachtmeister, sekreterare
Anna- Maria Lind Jörgensen, ledamot
Håkan Sandh, ledamot

Miriam Friedman, suppleant
Ola Holm Norbeck, suppleant
Daniel Lindvall, suppleant

Valberedning har bestått av Birgitta Bergman (sammanställande), Tottan Blomqvist och Emelie Eriksson.

Revisorer och revisorssuppleanter

Revisor har varit Per Artvin och revisorssuppleant Nexia Revision.

Ekonomisk översikt

	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	1 704 894	1 703 434	1 703 548	1 711 487
Resultat efter finansiella poster	-97 305	41 466	-639 523	110 128
Soliditet, %	65	65	65	65

Eget kapital

	Grundavg (insatser)	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	25 013 400	2 643 375	229 710	592 641
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Uttag ur fond för yttre underhåll			-86 939	86 939
Överfört till fond för yttre underhåll			143 280	-143 280
Årets resultat				-97 305
Belopp vid årets slut	25 013 400	2 643 375	286 051	438 995

Resultatdisposition

Avsättning till fond för yttre underhåll (0,3% av för året gällande taxeringsvärde enligt föreningens stadgar §9) sker över resultatdispositionen varvid stämman har att ta ställning till nedanstående disposition.

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	536 300
årets resultat	-97 305
Totalt	438 995
disponeras för	
överföring till fond för yttre underhåll	179 034
i anspråkstagande av yttre underhållsfond	-106 250
balanseras i ny räkning	366 211
Summa	438 995

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 704 894	1 703 434
Övriga rörelseintäkter		42 555	20 725
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>1 747 449</u>	<u>1 724 159</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 289 026	-1 059 778
Personalkostnader	4	-31 349	-31 349
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-295 602	-295 602
Summa rörelsekostnader		<u>-1 615 977</u>	<u>-1 386 729</u>
Rörelseresultat		<u>131 472</u>	<u>337 430</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-228 777	-295 964
Summa finansiella poster		<u>-228 777</u>	<u>-295 964</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-97 305</u>	<u>41 466</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-97 305</u>	<u>41 466</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-97 305</u>	<u>41 466</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	42 877 278	43 164 680
Inventarier, verktyg och installationer	7	16 400	24 600
Summa materiella anläggningstillgångar		42 893 678	43 189 280
Summa anläggningstillgångar		42 893 678	43 189 280
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		34 838	36 720
Övriga fordringar		24	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		108 434	81 288
Summa kortfristiga fordringar		143 296	118 008
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		779 727	731 510
Summa kassa och bank		779 727	731 510
Summa omsättningstillgångar		923 023	849 518
SUMMA TILLGÅNGAR		43 816 701	44 038 798

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>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter (insatser)		25 013 400	25 013 400
Upplåtelseavgifter		2 643 375	2 643 375
Yttre underhållsfond		286 051	229 710
Summa bundet eget kapital		27 942 826	27 886 485
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		536 300	551 174
Årets resultat		-97 305	41 466
Summa fritt eget kapital		438 995	592 640
Summa eget kapital		28 381 821	28 479 125
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	14 962 762	15 002 762
Övriga skulder		40 200	40 200
Summa långfristiga skulder		15 002 962	15 042 962
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		92 920	181 959
Skatteskulder		4 875	3 045
Övriga skulder	8	40 000	40 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		294 123	291 707
Summa kortfristiga skulder		431 918	516 711
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 816 701	44 038 798

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	125
-Förbättringsutgifter på fastighet	20-50
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyror/avgifter bostäder	1 622 170	1 620 710
Hyror lokaler	82 724	82 724
Summa	1 704 894	1 703 434

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel och städning	98 442	89 140
Sophantering och tidningsinsamling	31 248	29 369
Elkostnader	29 000	32 166
Bränslekostnader	392 974	377 937
Vattenkostnader	49 551	46 868
Underhållskostnader	351 948	226 707
Kabel-TV och bredband	98 445	9 577
Hisskostnader	18 475	21 704
Fastighetsskatt	52 428	50 348
Försäkring	44 179	42 311
Konsultarvode/revision	14 375	37 625
Förvaltningsarvode	60 000	60 000
Administration	8 569	9 231
Övriga driftskostnader	39 392	26 795
Summa	1 289 026	1 059 778

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Löner och andra ersättningar:	25 000	25 000
Summa	25 000	25 000
Sociala kostnader	6 349	6 349

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och mark	192 412	192 412
Ombyggnation/reparation fastighet	94 990	94 990
Inventarier	8 200	8 200
Summa	295 602	295 602

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	24 051 579	24 051 579
-Förbättringar	4 600 232	4 600 232
-Mark	17 337 961	17 337 961
	<hr/>	<hr/>
	45 989 772	45 989 772
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början		
-Byggnad och förbättring	-2 825 092	-2 537 690
-Årets avskrivning enligt plan		
-Byggnad	-192 412	-192 412
-Förbättringar	-94 990	-94 990
	<hr/>	<hr/>
	-3 112 494	-2 825 092
Redovisat värde vid årets slut	42 877 278	43 164 680
Taxeringsvärde byggnader:	25 442 000	21 568 000
Taxeringsvärde mark:	34 236 000	26 192 000
	<hr/>	<hr/>
	59 678 000	47 760 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	75 951	75 951
-Nyanskaffningar	-	-
	<hr/>	<hr/>
	75 951	75 951
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-51 351	-43 151
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-8 200	-8 200
	<hr/>	<hr/>
	-59 551	-51 351
Redovisat värde vid årets slut	16 400	24 600

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	40 000	40 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	14 962 762	15 002 762
	<hr/>	<hr/>
	15 002 762	15 042 762

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	18 459 934	18 459 934
	<hr/>	<hr/>
	18 459 934	18 459 934

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

2016-12-31 2015-12-31

Ställda säkerheter

Övriga skulder till kreditinstitut

Företagsinteckningar

18 459 934

18 459 934

Summa ställda säkerheter

18 459 934

18 459 934

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser

Inga

Inga

Summa eventalförpliktelser

-

-

Underskrifter

Stockholm den

Anna Tegnesjö

Emmeli Lundberg

Alexandra Wachtmeister

Anna- Maria Lind Jörgensen

Håkan Sandh

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har angivits den

Per Artvin
Auktoriserad revisor