

BRF DAGAKARLEN 28 I STOCKHOLM
Org nr 769600-0459

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2016-04-06 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Rolf Back	Ordförande	2018
Agneta Paulsson	Ledamot	2018
Robert Karlsson	Ledamot	2017
Dana Johnson	Suppleant	2017

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits Björn Richter och till revisorssuppleant valdes Pål Åsberg. Till valberedning valdes Mikael Börjesson (sammanställande) och Thomas Vetander.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade inget arvode till styrelsen.

Föreningen innehar fastigheten Dagakarlen 28, Åsögatan 129, Södermalm, Stockholms Stad. Fastigheten innehåller 11 st lägenheter.

5 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta 1 376 m².

Det har inte varit några överlåtelser under året.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har ett avtal med Städfirma Rent & Fint AB om lokalvård.

RP

Re

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen utfört löpande underhåll. Dessutom har bättringsmålning genomförts.

Styrelsen beslutade hösten 2016 om oförändrade årsavgifter tills vidare.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov.

Flerårsöversikt

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	kr	639 248	634 509	753 976	760 460
Resultat efter finansiella poster	kr	109 611	-94 223	13 916	133 030
Soliditet	%	51	50	51	51
Likviditet	%	326	251	249	203
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	455	455	455	455
Låneskuld per totala kvm	kr	2 667	2 682	2 706	2 725
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	111	107	107	114
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	3 311 156	813 810	427 128	435 621	-94 223
Reservering till yttre fond			47 300	-47 300	
Ianspråktagande av yttre fond			-182 500	182 500	
Balansering av föregående års resultat				-94 223	94 223
Årets resultat					<u>109 611</u>
Belopp vid årets utgång	3 311 156	813 810	291 928	476 598	109 611

RD

RL

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-441 911
Årets resultat	109 611

-332 300

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	100 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-16 250
I ny räkning balanseras	-416 050

-332 300

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	109 611
Dispositioner	-83 750

Årets resultat efter dispositioner	25 861
------------------------------------	--------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition

375 678

I beloppet ovan ingår balkongfonden med 61 179 kr

RS
RH

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	639 248	634 509
Summa rörelseintäkter		639 248	634 509
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-347 315	-331 345
Periodiskt underhåll	4	-16 250	-182 500
Övriga externa kostnader	5	-23 127	-31 388
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-123 979	-123 979
Summa rörelsekostnader		-510 671	-669 212
Rörelseresultat		128 577	-34 703
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	44 032	41 040
Räntekostnader		-62 998	-100 560
Summa finansiella poster		-18 966	-59 520
Resultat efter finansiella poster		109 611	-94 223
Årets resultat		109 611	-94 223

**Fördelning av årets resultat enligt förslaget i
resultatdispositionen**

Årets resultat enligt resultaträkningen	109 611	-94 223
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	16 250	182 500
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-100 000	-47 300
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	25 861	40 977

RS
Re

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	7 176 384	7 300 363
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 176 384</u>	<u>7 300 363</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 000	1 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 000</u>	<u>1 000</u>
Summa anläggningstillgångar		7 177 384	7 301 363
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	12 901	15 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 474	23 602
Klientmedel i SHB		774 541	542 060
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>811 916</u>	<u>581 203</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 000	1 000
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 000</u>	<u>1 000</u>
Summa omsättningstillgångar		812 916	582 203
Summa tillgångar		7 990 300	7 883 566

FD
RS

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		4 124 966	4 124 966
Fond för yttre underhåll		291 928	427 128
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 416 894</u>	<u>4 552 094</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-441 911	-482 888
Årets resultat		109 611	-94 223
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-332 300</u>	<u>-577 111</u>
Summa eget kapital		4 084 594	3 974 983
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	3 656 674	3 676 669
Summa långfristiga skulder		3 656 674	3 676 669
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		26 660	26 660
Leverantörsskulder		25 687	21 638
Övriga skulder	11	118 815	112 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		77 870	71 306
Summa kortfristiga skulder		249 032	231 914
Summa eget kapital och skulder		7 990 300	7 883 566

RD

R1

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader och fastighetsförbättringar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	75 år	t.o.m år 2078
Fjärrvärmecentral	20 år	t.o.m år 2028
Modernisering av hiss	20 år	t.o.m år 2028
Iordningsställande av gården	15 år	t.o.m år 2024

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Årsavgifter bostäder	626 940	626 940
Övriga hyresintäkter	0	4 000
Övriga hyrestillägg	6 000	6 000
Övriga intäkter	6 308	1 569
Brutto	639 248	638 509
Övriga vakanser hyresförluster	0	-4 000
Summa nettoomsättning	639 248	634 509

RS

Rv

Not 3 Driftskostnader

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsskötsel	28 756	29 792
Reparationer, löpande underhåll	31 282	33 713
Elavgifter	31 164	30 451
Uppvärmning	153 808	147 368
Vatten och avlopp	24 845	21 312
Renhållning	20 851	17 685
Försäkringar	25 760	24 699
Kabel-TV / Internet	2 856	2 852
Övriga fastighetskostnader	14 045	9 800
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	13 948	13 673
Summa driftskostnader	<u>347 315</u>	<u>331 345</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Målningsarbete	16 250	182 500
Summa periodiskt underhåll	<u>16 250</u>	<u>182 500</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	2 645
Föreningsmöten	3 500	4 253
Ekonomisk och administrativ förvaltning	16 480	15 800
Övriga förvaltningskostnader	2 647	3 240
Medlems- och föreningsavgifter	500	5 450
Summa övriga externa kostnader	<u>23 127</u>	<u>31 388</u>

RS

24

Not 6 Finansiella intäkter

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	922	1 752
Övriga ränteintäkter	510	813
Utdelning MBF	4 000	3 735
Utdelning Brandkontoret	38 600	34 740
Summa finansiella intäkter	<u>44 032</u>	<u>41 040</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 460 275	6 460 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 460 275	6 460 275
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 110 010	-986 031
Årets avskrivningar	-123 979	-123 979
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 233 989	-1 110 010
Utgående planenligt värde	<u>5 226 286</u>	<u>5 350 265</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 950 098	1 950 098
Utgående planenligt värde	1 950 098	1 950 098
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>7 176 384</u>	<u>7 300 363</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 200 000	14 800 000
Taxeringsvärde mark	15 000 000	13 600 000
	<u>36 200 000</u>	<u>28 400 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	36 200 000	28 400 000
	<u>36 200 000</u>	<u>28 400 000</u>

RS
PM

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skattekontot	753	734
Skattefordringar	1 188	1 463
Övriga fordringar	10 960	13 344
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>12 901</u>	<u>15 541</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	1,45	2018-12-20	1 150 000
Swedbank Hypotek	1,08	2017-11-24	1 150 000
Swedbank Hypotek	5,45	2017-11-24	33 334
Swedbank Hypotek	2,45	2019-08-23	1 350 000
Summa:			3 683 334
Avgår kortfristig del			-26 660
Summa skulder till kreditinstitut			3 656 674
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			3 550 034

Not 10 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	5 136 000	5 136 000
Summa ställda säkerheter	<u>5 136 000</u>	<u>5 136 000</u>

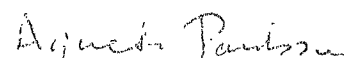
Handwritten signatures:
2016
2015

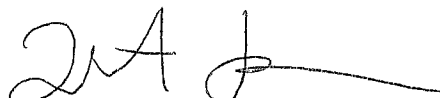
Not 11 Övriga skulder

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	118 815	111 260
Skulder till MBF	0	1 050
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>118 815</u>	<u>112 310</u>

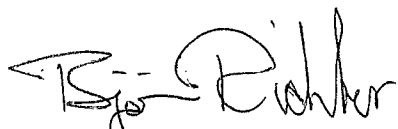
Stockholm 2017-03-14


Rolf Back
Ordförande


Agneta Paulsson


Robert Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-02-14.


Björn Richter
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dagakarlen 28
Org nr 769600-0459

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Dagakarlen 28 för perioden 2016-01-01 – 2016-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mej om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mej om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revisionen ger mej rimlig grund för mitt uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2017-02-14



Björn Richter