



Årsredovisning 2016

Brf Vykortet 1

Org. 769622-7870

OK
af
W
4/4
27

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Bostadsrättsföreningen Vykortet 1, c/o Agentia Förvaltning
Box 84, 83121 Östersund

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se

www.agentiaforvaltning.se

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Föreningens fastighet, Vykortet 1 i Stockholms kommun förvärvades 2012-10-23.

Föreningens fastigheter består av tre flerbostadshus på adress Postiljonsvägen 29-33. Fastigheten byggdes 1948 och har värdeår 1948.

Tomträttsavtal finns till fastigheterna Vykortet 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2016-12-31 157 700 kr. Avtalet gäller till och med 2018-12-31.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2850 kvm, varav 2722 kvm utgör lägenhetsyta och 128 kvm lokalyta. I föreningen finns 11 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning
1 st 1 rum och kök
32 st 2 rum och kök
14 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 38 upplåtna med bostadsrätt och 9 med hyresrätt.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Norderuropa Försäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Molokstation	2013
Tvättstuga	2014
Elrenovering	2015
Renovering trapphus	2015

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Åkerlunds Fastighetsservice AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-25 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-03-01. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2011-02-25.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 50 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 9. Antalet medlemmar som avgått under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 54. Under året har 5 överlåtelser skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 9 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-05-26 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Frank Johansson	ledamot
Alexander Johansson	ledamot
Michaela Johansson	ledamot
Thomas Karlsson	ledamot
Kenneth Engwall	ledamot
Mimi Englund	suppleant
Nina Brogård	suppleant
Amanda Leavy	suppleant

Till **revisor** har Anna Sundholm, Deloitte AB valts.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2016 är -651 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -1 058 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen har haft lägre kostnader för reparationer och underhåll.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2016 minskat, delvis på grund av amorteringar, och det förklarar den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med -651 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 0 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett negativt kassaflöde med 2 218 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit en lägenhet som har inbringat 2,92 Mkr. Totalt har föreningen amorterat 5,29 Mkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2017 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Sotning	65
Spolning av stammar	45

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 50 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Gasrörsbyten	2017	50

Handwritten signatures and initials, including "U2 7/7" and "14/17".

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 572 264	4 009 886	102 906	-1 329 185	-1 057 776	40 298 095
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			35 446	-35 446		
Anspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-1 057 776	1 057 776	
Upplåtelser	982 800	1 937 200				2 920 000
Kapitaltillskott						
Årets resultat					-651 495	-651 495
Belopp vid årets utgång	39 555 064	5 947 086	138 352	-2 422 407	-651 495	42 566 600

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kr	2 126 296	2 163 791	2 202 399	2 150 077
Resultat efter finansiella poster, Kr	-651 495	-1 057 776	-507 093	-561 216
Soliditet, %	76	69	63	64
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	619	619	619	619
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 551	8 165	9 808	9 818
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	20 749	19 908	18 560	18 560
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,71	2,64	2,94	3,20
Fastighetens belåningsgrad, %	22	32	35	37

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 422 407
Årets resultat	-651 495
	-3 073 902
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	39 563
I ny räkning överföres	-3 113 465
	-3 073 902

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

27
Anette
99

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning			
Summa rörelsens intäkter m.m.	2	<u>2 126 296</u> 2 126 296	<u>2 163 791</u> 2 163 791
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 293 795	-1 801 250
Personalkostnader	4	-331 667	-266 158
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-116 701	-58 350
Summa rörelsens kostnader		<u>-651 442</u> -2 393 605	<u>-621 330</u> -2 747 088
Rörelseresultat		-267 309	-583 297
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		20 875	17 856
Räntekostnader		-405 061	-492 335
Summa finansiella poster		<u>-384 186</u>	<u>-474 479</u>
Resultat efter finansiella poster		-651 495	-1 057 776
Årets resultat		-651 495	-1 057 776

af 27
Or fy

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

54 603 522

55 254 964

Summa materiella anläggningstillgångar

54 603 522

55 254 964

Summa anläggningstillgångar

54 603 522

55 254 964

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar

0

2 985

Övriga fordringar

409

407

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

86 601

84 989

Summa kortfristiga fordringar

87 010

88 381

Kassa och bank

1 172 115

3 390 486

Summa omsättningstillgångar

1 259 125

3 478 867

SUMMA TILLGÅNGAR

55 862 647

58 733 831

BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

45 502 150

42 582 150

Yttre fond

138 352

102 906

Summa bundet eget kapital

45 640 502

42 685 056

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-2 422 407

-1 329 185

Årets resultat

-651 495

-1 057 776

Summa fritt eget kapital

-3 073 902

-2 386 961

Summa eget kapital

42 566 600

40 298 095

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

12 172 432

17 436 932

Summa långfristiga skulder

12 172 432

17 436 932

Kortfristiga skulder

Kortfristigdel av långfristiga skulder

0

28 678

Leverantörsskulder

67 289

19 081

Aktuell skatteskuld

132 107

128 540

Övriga skulder

9

530 062

534 102

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

394 157

288 403

Summa kortfristiga skulder

1 123 615

998 804

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

55 862 647

58 733 831

Handwritten signatures and initials in blue ink.

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-267 309	-583 297
Justering för avskrivningar	651 442	621 330
Erhållen ränta mm	20 875	17 856
Erlagd ränta	-405 061	-492 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-53	-436 446
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	2 985	27 999
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-1 614	48 852
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	48 208	9 081
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	105 281	-176 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten	154 807	-526 533
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-2 663 959
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende mater	0	2 605 275
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-58 684
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	982 800	2 237 800
Upplåtelseavgifter	1 937 200	2 927 200
Ändring kortfristiga finansiella skulder	-28 678	28 678
Amortering långfristiga lån	-5 264 500	-2 335 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 373 178	2 858 178
Förändring av likvida medel	-2 218 371	2 272 961
Likvida medel vid årets början	3 390 486	1 117 525
Likvida medel vid årets slut	1 172 115	3 390 486

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år	1%
Fastighetsförbättringar	12-50 år	2-8,33%

Avsättning till yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar eller underhållsplan, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Skatter inkl. uppskjuten skatt

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2016 och dessa kommer att gälla fram till år 2019. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 268 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	1 350 458	1 294 806
	Hyresintäkter bostäder	589 514	685 657
	Hyresintäkter lokaler	117 242	117 063
	Övriga intäkter	69 082	66 265
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 126 296	2 163 791
Not 3	Driftskostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	54 184	52 537
	Städ och entremattor	66 785	66 333
	Snöröjning och sandning	36 422	30 000
	Fastighetsel	41 929	33 991
	Uppvärmning	437 520	410 168
	Vatten	57 662	63 041
	Sophämtning	29 270	30 064
	Tomträttsavgäld	157 700	157 700
	Reparationer och underhåll	154 399	711 264
	Fastighetsförsäkring	42 999	32 159
	Fastighetsskatt/fastighetsavgift	67 226	64 881
	Övriga driftskostnader	147 699	149 112
	Summa driftskostnader	1 293 795	1 801 250
Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Ekonomisk förvaltning	75 890	72 512
	Revision	15 500	18 500
	IT-tjänster	373	119
	Försäljningskostnader lght	159 140	70 162
	Konsultarvoden	19 190	17 218
	Kostna medlems-, styrelsemöten	14 998	1 025
	Serviceavg brf-organisation	5 520	5 520
	Bankkostnader	2 805	2 656
	Konstaterad förlust kundfordr	0	34 052
	Övriga externa kostnader	38 251	44 394
	Summa övriga externa kostnader	331 667	266 158
Not 5	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvoden	88 800	44 400
	Arbetsgivaravgifter	27 901	13 950
	Summa personalkostnader	116 701	58 350

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	57 050 659	54 386 700
	Inköp	0	988 194
	Omklassificeringar	0	1 675 765
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 050 659	57 050 659
	Ingående avskrivningar	-1 795 695	-1 174 365
	Årets avskrivningar	-651 442	-621 330
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 447 137	-1 795 695
	Utgående redovisat värde	54 603 522	55 254 964
	Redovisat värde byggnader	52 135 724	55 254 964
	Redovisat värde markanläggningar	2 467 798	0
	Summa redovisat värde	54 603 522	55 254 964

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	39 563 000	35 446 000
varav byggnader:	23 179 000	20 488 000

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	33 314	31 772
	Tomträttsavgäld	39 425	39 425
	Bredband/Stadsnät, Kabel-TV	8 342	8 272
	Övriga förutbetalda kostnader	5 520	5 520
	Summa förutbet kostnader och upplupna intäkter	86 601	84 989

Not 8	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	0	140 383
	Amorteringsfritt	12 172 432	17 296 549
	Summa långfristiga skulder	12 172 432	17 436 932

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
Nordea	2017-09-04	0,55		4 572 432
SBAB	2017-09-04	3,28		7 600 000
Summa			0	12 172 432
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				12 172 432

NOTER

Not 9	Övriga kortfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Avsättning till inre repfond	530 062	534 102
	Summa övriga kortfristiga skulder	530 062	534 102
Not 10	Upplupna kostn och förutbet intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda avgifter & hyror	213 051	169 534
	Fjärrvärme och el	72 304	63 531
	Revision	15 000	14 500
	Sopor	5 267	0
	Vatten	0	5 129
	Fastighetsskötsel och städning	5 510	5 896
	Upplupna räntekostnader	67 350	10 678
	Övriga kostnader	15 675	19 135
	Summa upplupna kostn och förutbet intäkter	394 157	288 403

Övriga noter

Not 11	Skulder för vilka säkerheter ställts	2016-12-31	2015-12-31
	Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
	Fastighetsinteckningar	22 800 000	22 800 000
	Summa ställda säkerheter	22 800 000	22 800 000

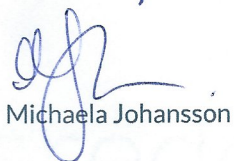
Stockholm 2017-



Frank Johansson



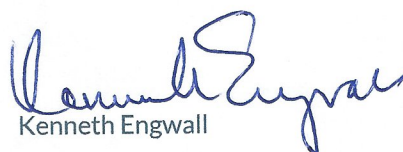
Alexander Johansson



Michaela Johansson



Thomas Karlsson



Kenneth Engwall

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017.

Deloitte AB

Anna Sundholm
Auktoriserad revisor

