

BRF DIARIET 6

ÅRSREDOVISNING 2016



Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Diariet 6, Bromma, Stockholms kommun, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 1 januari 2016 till och med 31 december 2016.

Föreningen ekonomiska plan är registrerad 17 september 2008.

Inledning

Föreningen äger och förvaltar sedan den 17 september 2008 fastigheten Diariet 6, som är belägen på Registervägen 28–36 i Riksby, Bromma i Stockholms kommun. Fastigheten omfattar en tomtareal på 1 754 kvm som disponeras med tomträtt med årlig avgäld till Stockholms stad och en total uthyrningsbar yta på 2 005 kvm fördelad på 26 bostadsrättslägenheter, 2 bostadsrättslokaler, 2 bostadshyreslägenheter, 3 lokaler och 3 parkeringsplatser på tomtmark. Byggnaderna är uppförda år 1945 och består av 3 sammanhängande huskroppar. Fastigheten har på grund av sitt kulturhistoriska värde erhållit en så kallad grönklassning av Stockholms stadsmuseum.

Styrelsen målsättningar under året

Målsättningarna under året har varit att effektivisera förvaltningen och servicen till medlemmarna genom digitalisering och uppdelade ansvarsområden i ekonomi, fastighetsskötsel, medlemsansvar, ansvar för utemiljö och för administration, samt att upprätta styrdokument för föreningens löpande verksamhet och hålla underhållsplanen aktuell. Arbetet med förbättringsåtgärder har också fortgått avseende källarutrymmen, VVS, ventilation, trapphus och entréer, samt fastighetens elförsörjning och belysning. Styrelsen har självständigt lett fastighetsförbättringarna och den löpande fastighetsförvaltningen. Slutligen har bygglov beviljats för en av de tidigare kommersiella lokalerna för att ombilda denna till hyresrätt under 2017 med målet att upplåta en av de ursprungliga kvarvarande hyresrätterna som bostadsrättslägenhet. Syftet har dels varit att med hjälp av kapitalet från den kommande försäljningen amortera föreningens skulder, dels att underlätta för den kvarvarande hyresgästen genom att erbjuda en bostad som uppfyller moderna anpassningskrav.

Ekonomi i korthet

Omsättningen har under året varit 1 169 827 kr och har utgjorts av årsavgifter, hyror och övriga avgifter i form av pantsättningsavgifter, överlåtelseavgifter och avgifter för upplåtelser i andra hand. Fastighetskostnaderna har varit 871 388 kr och ränteutgifterna 259 317 kr. Resultatet exklusive avskrivningar blir därför 39 122 kr. Förbättringsåtgärderna, som ökar fastighetens värde, har sammanlagt varit 1 467 560 kr. Anledningen till minusresultatet på –872 067 kr är de avskrivningar som skett enligt det nya regelverket K3, framför allt fastighetens stomme som utgör 48% av fastighetens värde med en avskrivning på 100 år.

Styrelse

Nuvarande styrelse tillträdde på årsstämman i juni 2016 och har följande sammansättning:

Mats Uttervall	Ordförande
Bettina Annerstedt	Sekreterare
Verner Hedenblad	Fastighetsansvarig
Sofia Moberg	Medlemsansvarig
John Svensson	Ansvarig utemiljö
Mikaela Johansson	Suppleant
Trendelina Vllasa	Suppleant

Firmatecknare

Föreningens firma har, förutom av styrelsen gemensamt, tecknats av styrelsens ordförande samt två av styrelsens övriga ledamöter i förening.

Revisor

Föreningens revisor har varit Maria Ludvigsson.

Valberedning

Helga Ronnysdotter och Bettina Annerstedt har utgjort föreningens valberedning.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Arvode till styrelsen

Arvode motsvarande ett prisbasbelopp har utbetalats att fördelas internt mellan styrelsens ordinarie ledamöter.

Avgifter till föreningen

Månadsavgifterna har höjts med 5% från 1 januari 2016. Hyresavgifterna i de kvarvarande hyresrätterna har efter förhandling med Hyresgästföreningen höjts med 4%. I samband med lägenhetsöverlåtelser har en avgift tagits ut motsvarande 2,5% av prisbasbeloppet.

I samband med pantsättningar har en avgift tagits ut motsvarande 1% av prisbasbeloppet. I samband med andrahandsuthyrningar har en avgift tagits ut motsvarande 10% av prisbasbeloppet.

Lägenhetsöverlåtelser

Totalt 3 överlåtelser har skett under 2016. Styrelsen har godkänt en upplåtelse i andra hand.

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning

Föreningen har självständigt utfört fastighetens tekniska förvaltning och fastighetsskötsel inklusive trädgårdsskötsel och har i samband med detta använt sig av flera externa aktörer:

Städning och fönsterputs har utförts av Akka Hemservice AB.

Låssystemet har underhållits av Bromma Lås AB.

VVS av Allmänna Rörjouren AB.

Elinstallationerna av Gench El AB.

Sotning och ventilationskontroll av Skorstensfejarmästaren Ulf Pettersson i Abrahamsberg AB.

Periodisk drifts- och funktionskontroll av undercentral och radiatorer av Energiekonomi AB.

Fastighetsjour under kvällar och helger av DRS Dygnet Runt fastighetsjour AB.

Tomträtten

2013 omförhandlades tomträttsavgälden och styrelsen avstod från ett erbjudande om att friköpa tomträtten från Stockholms stad för 9 379 200 kr.

Trivselregler

Föreningen trivsel-och ordningsregler reviderades under våren och delades ut till samtliga medlemmar, samt lades ut på föreningens webbplats.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen tillsammans med styrelsen fördelat odlingslotter, beskurit buskar, hjälpt till med gräsklippning och organiserat två städ- och trädgårdsdagar.

Tv och Bredband

Föreningen har ComHem AB som leverantör av både bredband och TV.

Tvättstuga

Sopsortering har införts i tvättstugan och ett tidur har installerats för att boende inte skall störas av att tvättning sker utanför de bestämda tiderna.

Energiförsörjning

Fastigheten är försörjd genom fjärrvärme av Fortum.

Ekonomisk förvaltning

Löpande ekonomisk förvaltning, bokföring och redovisning har skötts av Anna Isacson Redovisningsbyrå AB. Handelsbanken Brommaplan har stått för finansiering och övriga banktjänster.

Årsredovisningen

Tryckning och formgivning av årsredovisningen har gjorts av Dixa AB.

Komponentindelning

I samband med att Diariet 6 övergick till att redovisa enligt det nya regelverket K3 våren 2015 gjordes en komponentindelning enligt följande.

Fastighetens stomme: Ursprunglig andel 48%, avskrivning på 100 år. Räknas från anskaffningsåret 2008.

Tak: Ursprunglig andel 7%, avskrivning på 40 år. Räknas från nyanläggningen 2013.

Markanläggning/dränering: Ursprunglig andel 7%, avskrivning på 30 år. Räknas från nyanläggningen 2014.

Fönster: Ursprunglig andel 7%, avskrivning på 20 år. Räknas från renoveringen 2014.

Fasad och balkonger: Ursprunglig andel 7%, avskrivning på 40 år. Räknas från anskaffningsåret 2008.

Trapphus, entréer och lokalers ytskikt: Ursprunglig andel 5%, avskrivning på 10 år. Räknas i lokalernas fall från 2014. Trapphus och entréer räknas från renoveringen 2015.

Stammar VVS: Ursprunglig andel 11%, avskrivning på 50 år. Räknas från stambytet 1991.

Ventilation: Ursprunglig andel 1%, avskrivning på 30 år. Räknas från renoveringen i lokalerna 2014.

El: Ursprunglig andel 7%, avskrivning på 40 år. Räknas från renoveringen 2015.

Genomförda förbättringsåtgärder 2016

Fastighetens elförsörjning och belysning

Fastighetselen var fram till renoveringen 2015–2016 till stora delar från 1940-talet, vilket bland annat omöjliggjort installation av el-ugn och andra hushållsapparater som kräver större strömstyrka. En stor del av fastighetsskötseln har utgjorts av byte av ljuskällor och elkostnaderna har varit höga. Fastigheten har också frekvent drabbats av kostsamma elavbrott på grund av överbelastning. 2015 totalrenoverades därför fastighetselen, ett projekt som avslutades under januari 2016. Under november kompletterades installationerna i undercentral, förråd och trapphus. Arbetena utfördes av Gench El AB. Uttag och strömbrytare har ersatts av tidstypiska i svart bakelit från Byggfabriken AB. Fastighetselen kommer till följd av renoveringen att vara i stort sett underhållsfri under lång tid framöver. Efter elrenoveringen har samtliga brandceller i källarutrymmena tätats av Lennart Vilhelmsson Bygg AB.

Skorstenar

Två skorstensförlängningar av typen Windkat från Fluotec AB har installerats dels på västra flygelns skorstenskanaler på Registervägen 36, dels på den mellersta skorstenskanalen på Registervägen 30 för att motverka att röklukt trycks ner i ventilationskanalerna vid eldning i de öppna spisarna. Ansvariga för installationen har varit Tegelhantverk i Stockholm AB.

VVS

Fastighetens VVS har förbättrats i två av de kommersiella lokalerna på östra flygeln och i fastighetens undercentral avseende avloppsstammarna. Arbetet har utförts av Allmänna Rörjouren AB. Flödesmätare och integreringsverk byttes i undercentralen av Fortum AB för att förbättra husets uppvärmning.

Gemensamma utrymmen, trapphus och källare

Efter fastighetens el-renovering har tak och väggar i samtliga trapphus och entréer putslagats och målats om, ett arbete som avslutades i februari 2016 och utförts av Ditt Retro Måleri AB. Tak, väggar, golv och dörrar i källargångarna har fått sin 40-talsstil återskapad. Förbättringsåtgärder har utförts i tvättstugan och handledaren vid trappan framför fastigheten har målats om. Det förutvarande pannrummet, som ursprungligen varit kolkällare och nu fungerar som undercentral för fjärrvärme, har renoverats i samma stil för att i framtiden kunna utnyttjas av föreningen för exempelvis styrelsemöten, som personalutrymme och som verkstad för medlemmarna.

Lokaler

Den tidigare kontorslokalen på Registervägen 28 har i väntan på beviljat bygglov förberetts för el-installationer och ombildning till bostadslägenhet. Ansvarig för utformandet av den tänkta bostaden och bygglovshandlingarna har varit Tidens Arkitekter AB och för de förberedande el-installationerna Berlins Elektriska AB.

I samband med att Dammsugardoktorn AB övertagit ABC Centraldammsugare HB:s butikslokal på registervägen 28 har styrelsen tillsammans med Vitt Grafiska AB varit behjälpliga i utformandet av det nya skyltprogrammet för att skapa en profil som lämpar sig för fastighetens exteriör.

Kommande underhåll under 2017

Under 2017 kommer en av föreningens kommersiella lokaler att ombildas till bostadslägenhet. Ett förslag från medlemmarna finns att återskapa den ursprungliga bastun i källargången på Registervägen 32. Förberedelser kommer att göras för en kommande fasad- och balkongrenovering 2018.

Förslag till resultatdisposition i kronor

Balanserat resultat:	-7 235 659
Avsättning till yttre fond:	-10 306
Årets resultat:	-872 067

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter och kommentarer.

RESULTATRÄKNING

	Not	2016	2015
Nettoomsättning	1	1 169 827	1 271 966
Summa omsättning		1 169 827	1 271 966
Fastighetskostnader	2		
Driftskostnader		-142 485	-167 357
Reparationer		-2 069	-19 618
Taxebundna kostnader		-412 844	-380 603
Tomträttsavgäld		-100 775	-86 150
Övriga driftskostnader		-128 614	-126 841
Fastighetsskatt		-48 490	-48 664
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-36 111	-95 771
Summa fastighetskostnader		-871 388	-925 004
Rörelseresultat före avskrivningar		298 439	346 962
Avskrivningar			
Avskrivning byggnader		-450 438	-450 438
Avskrivning förbättringsutgifter		-428 755	-300 433
Avskrivning inventarier		-31 997	-31 206
Summa avskrivningar		-911 190	-782 077
Resultat efter avskrivningar		-612 751	-435 115
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		1	1
Räntekostnader och liknande poster	3	-259 317	-293 179
Summa finansiella poster		-259 316	-293 178
Resultat efter finansiella poster		-872 067	-728 293
Årets resultat		-872 067	-728 293

BALANSRÄKNING

	Not	2016	2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och markanläggningar	4, 5	41 536 892	40 948 525
Inventarier	6	196 995	221 088
Summa anläggningstillgångar		41 733 887	41 169 613
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		289 317	289 928
Förutbetalda kostnader	7	56 047	53 369
Övriga kortfristiga fordringar		0	4
Summa kortfristiga fordringar		345 364	343 301
<i>Kassa och Bank</i>			
Bank		1 057 075	728 367
Summa kassa och bank		1 057 075	728 367
Summa omsättningstillgångar		1 402 439	1 071 668
Summa tillgångar		43 136 326	42 241 281

BALANSRÄKNING

	Not	2016	2015
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		35 099 320	35 099 320
Upplåtelseavgifter		23 755	23 755
Fond för yttre underhåll	9	10 306	10 306
<i>Fritt eget kapital</i>			
Avsättning till yttre fond		-10 306	-10 306
Ansamlad förlust		-6 353 289	-2 552 854
Årets resultat		-872 067	-728 293
Balanserat resultat		-7 235 659	-3 291 453
Summa eget kapital		27 897 722	31 841 928
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	14 852 133	11 758 133
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	1 285 264
Bokade intäkter och upplupna kostnader	11	289 317	327 122
Övriga kortfristiga skulder		0	2 382
Fastighetsskatt		97 154	96 600
Summa kortfristiga skulder		386 471	1 711 368
Summa eget kapital och skulder		43 136 326	45 311 429
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut		12 352 000	12 352 000

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning benämnt K3.

Ingångsbalansräkning har inte upprättats beroende på att detta inte krävs för mindre företag.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisning och intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFAR 2012:1 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Avskrivningsprinciper

Komponentredovisning tillämpas. Ursprungliga anskaffningar har delats upp i betydande komponenter och avskrivning sker under en beräknad kvarstående nyttjandeperiod. Samtliga avskrivningar på byggnader, markanläggningar, maskiner och inventarier sker enligt linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats

Komponent	Ursprunglig andel	Nyttjandeperiod
Fastighetens stomme	48%	100 år. Räknas från anskaffningsåret 2008.
Tak	7%	40 år. Räknas från nyanläggning 2013.
Markanläggning och dränering	7%	30 år. Räknas från nyanläggning 2014.
Fönster	7%	20 år. Räknas från renovering 2014.
Fasad och balkonger	7%	40 år. Räknas från anskaffningsåret 2008.
Trapphus, entréer och lokalers ytskikt	5%	10 år. Lokaler räknas från renovering 2014. Trapphus och entréer räknas från 2015.
Stammar VVS	11%	50 år. Räknas från stambygets första år 1991.
Ventilation	1%	30 år. Aktuellt endast i lokaler, räknas från 2014.
El	7%	40 år. Räknas från nyanläggning 2015.

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

	2016	2015
Not 1. Nettoomsättning		
Årsavgifter	841 536	737 640
Hysesintäkter	316 459	314 334
Övriga intäkter	11 832	62 930
Försäkringsersättningar	0	157 062
	1 169 827	1 271 966
Not 2. Fastighetskostnader		
<i>Driftskostnader</i>		
Renhållning och städning	-109 440	-113 936
Fastighetsskötsel och förvaltning	-33 045	-53 421
<i>Reparationer</i>	-2 069	-19 618
<i>Taxebundna kostnader</i>		
El	-41 970	-33 345
Värme	-300 251	-286 520
Vatten och avlopp	-43 767	-35 326
Sophämtning	-26 856	-25 412
Sotning	0	0
<i>Tomträttsavgäld</i>	-100 775	-86 150
<i>Fastighetsskatt</i>	-48 490	-48 664
<i>Övriga driftskostnader</i>		
Försäkring	-37 463	-35 751
Bredband	-7 794	-7 733
Arvode	-63 428	-63 428
Sociala avgifter	-19 929	-19 929
<i>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</i>		
Redovisningstjänster	-24 937	-26 438
Föreningsavgifter	-4 950	-4 950
Bankkostnader	-2 744	-3 017
Övriga kostnader	-3 480	-61 366
Totalt fastighetskostnader	-871 388	-925 004
Not 3. Resultat exklusive avskrivningar		
Summa omsättning	1 169 827	1 271 966
Fastighetskostnader	-871 388	-925 004
Räntekostnader	-259 317	-293 179
	39 122	53 783

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

	2016	2015
Not 4. Byggnader och markanläggningar		
Byggnader och mark		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	37 467 150	37 467 150
Nyanskaffning	-	-
Avyttring och utrangering	-	-
Omklassificeringar	-	-
Vid årets slut	37 467 150	37 467 150
<i>Akkumulerad avskrivning enligt plan</i>		
Vid årets början	-3 603 507	-3 153 068
Årets avskrivning enligt plan	-450 438	-450 438
Vid årets slut	-4 053 945	-3 603 507
Planenligt restvärde	33 413 205	33 863 643
Varav byggnader	33 413 205	33 863 643
Varav mark	-	-
Förbättringsåtgärder (se not 5)		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	7 671 044	4 349 950
Nyanskaffning	1 467 560	3 321 094
Vid årets slut	9 138 604	7 671 044
<i>Akkumulerad avskrivning enligt plan</i>		
Vid årets början	-586 162	-285 729
Årets avskrivning enligt plan	-428 755	-300 433
Vid årets slut	-1 014 917	-586 162
Planenligt restvärde	8 123 687	7 084 882
Utgående bokförda värden		
Byggnader	33 413 205	33 863 643
Mark	-	-
Förbättringsåtgärder	8 123 687	7 084 882
	41 536 892	40 948 525
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde, byggnad	13 539 000	13 087 000
Taxeringsvärde, mark	10 689 000	9 699 000
<i>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelad enligt följande</i>		
Bostäder	12 800 000	11 991 000
Lokaler	739 000	1 386 000

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

	2016	2015
Not 5. Förbättringsåtgärder		
Tak	0	0
Markanläggning och dränering	0	3 984
Fönster	0	152 707
Fasad och balkonger	0	110 832
Trapphus, entréer och lokalers ytskikt	1 222 561	930 847
Stammar VVS	45 477	92 004
Ventilation	20 103	0
El	179 419	2 030 675
Summa förbättringsåtgärder	1 467 560	3 321 094
Not 6. Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	312 062	179 306
Inköp	7 904	132 756
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	319 966	312 062
Ingående avskrivningar	-90 974	-59 768
Försäljningar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-31 997	-31 206
Utgående ackumulerade avskrivningar	-122 971	-90 974
Utgående bokfört värde	196 995	221 088
Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Tomträttsavgäld	27 950	24 275
Fastighetsförsäkring	28 097	29 094
Summa förutbetalda kostnader	56 047	53 369

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

	Belopp vid 2016 års utgång	Förändring under året	Belopp vid 2016 års ingång
Not 8. Eget kapital			
Inbetalda insatser	35 099 320		35 099 320
Upplåtelseavgifter	23 755		23 755
Fond för yttre underhåll	10 306		10 306
Summa bundet eget kapital	35 133 381		35 133 381
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust	-5 624 993		-5 152 362
Avsättning till yttre fond	-10 306		-10 306
Föregående års resultat	-728 293		-472 631
Årets resultat	-872 067		-728 293
Summa fritt eget kapital	-7 235 659		-6 363 592

	2016	2015
Not 9. Fond för yttre underhåll		
Vid årets början	10 306	10 306
Reservering enligt stadgar	0	0
Vid årets slut	10 306	10 306

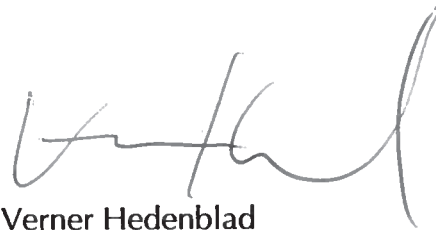
	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkorsändringsdag
Not 10. Skulder till kreditinstitut			
Stadshypotek	1,47%	2 500 000	2021-09-30
Stadshypotek	3,37%	2 000 000	2018-06-01
Stadshypotek	1,12%	2 000 000	2018-09-30
Stadshypotek	1,53%	1 500 000	2021-12-01
Stadshypotek	1,47%	1 358 133	2021-09-30
Stadshypotek	1,45%	1 000 000	2019-03-01
Stadshypotek	1,45%	1 000 000	2019-04-30
Stadshypotek	1,50%	1 000 000	2021-09-01
Stadshypotek	1,45%	594 000	2017-12-30
Stadshypotek	3,22%	500 000	2017-10-30
Stadshypotek	1,45%	500 000	2019-06-01
Stadshypotek	1,45%	500 000	2019-06-30
Stadshypotek	1,45%	200 000	2017-01-23
Stadshypotek	1,45%	200 000	2017-03-14
Summa skulder till kreditinstitut		14 852 133	

	2016
Not 11. Bokade intäkter och upplupna kostnader	
Fakturerade inkomster för kvartal 1 år 2017	289 317
Summa bokade intäkter	289 317

Bromma 2017-03-27

A handwritten signature in dark ink, featuring a series of loops and a long horizontal stroke at the end.

Bettina Annerstedt

A handwritten signature in dark ink, with a prominent vertical stroke on the right side and a horizontal stroke across the middle.

Verner Hedenblad

A handwritten signature in dark ink, with a large 'S' and a long horizontal stroke.

Sofia Moberg

A handwritten signature in dark ink, with a large 'J' and a long horizontal stroke.

John Svensson

A handwritten signature in dark ink, with a large 'M' and a long horizontal stroke.

Mats Uttervall

Revisionsberättelse till ordinarie årsstämma i brf Diariet 6

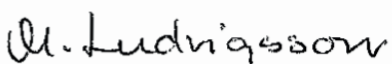
I egenskap av föreningens revisor har jag granskat årsredovisningen och förvaltningsberättelsen för bostadsrättsföreningen Diariet 6.

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att stämman fastställer resultat- och balansräkningen, samt att stämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Örebro 2017-03-15


Maria Ludvigsson

