

Årsredovisning

2016-01-01 - 2016-12-31

Brf Grafikern

Org.nr 769624-8298

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grafikern, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2016 t.o.m. den 31 december 2016, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Telefonfabriken 5 i Stockholms kommun.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i sex våningar med totalt 48 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 3 873 m². Föreningen disponerar över 35 garageplatser samt en MC-plats i eget källargarage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Willis AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Telefonfabriken 4 (Brf Kubisten). Gemensamhetsanläggningarna omfattar underjordiskt garage samt gångvägar inklusive planteringar.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende byggnadsdelar samt vatten- och avloppsledningar.

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende infästning av fasad belastar fastigheten.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 25 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2016 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 708 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2013 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2013.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gällde till den 30 juni 2016.

Föreningen har från den 1 juli 2016 delat upp den tekniska förvaltningen så att Wahlings Installationsservice AB (WIAB) sköter allt utom städning som sköts av Marie Puts & Städ Fastighet AB.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 24 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Agentia Förvaltning AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2017.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 585 112 kronor (465 866 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 10.

Under året har åtta (13) bostadsrätter överlåtits. En andrahandsupplåtelse har godkänts under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 84 (83)

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 18 april 2016 haft följande sammansättning:

Andreas Brandt	Ledamot	Ordförande
Marcus Eriksson	Ledamot	
Rickard Norling	Ledamot	
Perikles Nalbantis	Ledamot	
Lina Karlsson	Ledamot	
Stefan Andersson	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Gabriel Falkenberg och Niklas Förberg som ledamöter och Fia Westergren som suppleant.

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

Styrelsen har under året hållit elva (tio) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Per Andersson

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Nicholaus Daun Sammankallande
Gunilla Ekstrand

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 maj 2015.

Flerårsöversikt

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	-131	-175	-1
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>1 090</u>	<u>1090</u>	<u>818</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	959	915	817
Årets amorteringar tkr	<u>-585</u>	<u>-466</u>	<u>-558</u>
Årets likvidöverskott tkr	374	449	259

Nyckeltal

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning tkr	3 310	3 190	3 159
Resultat efter finansiella poster tkr	-131	-175	-2
Soliditet %	77,8	77,6	77,5
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	49 191	49 472	49 754
Lån per m ² boarea kr	10 840	10 993	11 113
Genomsnittlig skuldränta %	2,55	2,64	2,59
Fastighetens belåningsgrad %	22,0	22,2	22,3

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter			
Belopp vid årets ingång	99 940 000	50 000 000	96 825	-98 326	-175 201
Disposition av föregående års resultat			96 825	-272 026	175 201
Årets resultat					-131 085
Belopp vid årets utgång	99 940 000	50 000 000	193 650	-370 352	-131 085

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlade förlust:

Balanserat resultat	-370 352
Årets resultat	-131 085
Totalt	-501 437

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	96 825
Balanseras i ny räkning	-598 262
Totalt	-501 437

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, samt tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 163 267	3 189 638
Övriga rörelseintäkter	3	31 347	0
Summa rörelseintäkter		<u>3 194 614</u>	<u>3 189 638</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-997 136	-994 683
Övriga externa kostnader	5	-106 523	-95 753
Personalkostnader	6	-53 716	-60 325
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 090 120	-1 090 120
Summa rörelsekostnader		<u>-2 247 495</u>	<u>-2 240 881</u>
Rörelseresultat		947 119	948 757
Finansiella poster			
Räntekostnader		-1 078 204	-1 123 958
Summa finansiella poster		<u>-1 078 204</u>	<u>-1 123 958</u>
Årets resultat		-131 085	-175 201

BALANSRÄKNING		2016-12-31	2015-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 12	<u>190 516 722</u>	<u>191 606 842</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		190 516 722	191 606 842
Summa anläggningstillgångar		190 516 722	191 606 842
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		154	0
Övriga fordringar	8	20 703	20 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>70 724</u>	<u>98 338</u>
Summa kortfristiga fordringar		91 581	119 039
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 605 434</u>	<u>1 263 334</u>
Summa kassa och bank		1 605 434	1 263 334
Summa omsättningstillgångar		1 697 015	1 382 373
SUMMA TILLGÅNGAR		192 213 737	192 989 215

BALANSRÄKNING		2016-12-31	2015-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		149 940 000	149 940 000
Fond för yttre underhåll		193 650	96 825
Summa bundet eget kapital		<u>150 133 650</u>	<u>150 036 825</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-370 352	-98 326
Årets resultat		-131 085	-175 201
Summa fritt eget kapital		<u>-501 437</u>	<u>-273 527</u>
Summa eget kapital		<u>149 632 213</u>	<u>149 763 298</u>
Långfristiga skulder	10, 12		
Skulder till kreditinstitut		41 339 716	41 984 184
Summa långfristiga skulder		<u>41 339 716</u>	<u>41 984 184</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	644 468	585 112
Leverantörsskulder		83 340	121 790
Skatteskulder		23 030	48 680
Övriga skulder		6 203	13 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	484 767	472 576
Summa kortfristiga skulder		<u>1 241 808</u>	<u>1 241 733</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		192 213 737	192 989 215

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som entreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	2 616 900	2 616 900
	Avgift, bredband	126 720	126 720
	VA-Bostäder	81 638	90 209
	Hysesintäkter garage	336 912	354 987
	Övriga intäkter	1 097	822
	Summa nettoomsättning	3 163 267	3 189 638

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2016	2015
	Försäkringsersättning	31 347	0
	Summa övriga rörelseintäkter	31 347	0
Not 4	Driftkostnader	2016	2015
	Reparationer/underhåll	24 372	78 989
	Fastighetsel	156 851	138 520
	Uppvärmning	194 287	185 261
	Vatten/avlopp	62 396	54 511
	Sophantering	63 087	43 981
	Försäkringspremier	18 757	14 232
	IT-kommunikation, bredband och TV	124 791	125 307
	Teknisk förvaltning	114 376	228 750
	Fastighetsskatt	23 030	24 340
	Fastighetsskötsel	100 572	0
	Gemensamhetsanläggningar	34 647	42 846
	Övriga driftkostnader	79 970	57 946
	Summa driftkostnader	997 136	994 683
Not 5	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Revisionsarvode	38 438	15 000
	Ekonomisk förvaltning	58 752	72 500
	Övriga externa kostnader	9 333	8 253
	Summa övriga externa kostnader	106 523	95 753
Not 6	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvoden	40 875	48 025
	Sociala avgifter	12 841	12 300
	Summa personalkostnader	53 716	60 325

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	193 515 000	193 515 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 515 000	193 515 000
Ingående avskrivningar	-1 908 158	-818 038
Årets avskrivningar	-1 090 120	-1 090 120
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 998 278	-1 908 158
Utgående redovisat värde	190 516 722	191 606 842
Redovisat värde byggnader	127 816 122	128 906 242
Redovisat värde mark	62 700 600	62 700 600
Summa redovisat värde	190 516 722	191 606 842
<i>Taxeringsvärdets fördelning</i>		
Taxeringsvärde byggnad	68 303 000	65 434 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	26 000 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder	94 000 000	89 000 000
Lokaler	2 303 000	2 434 000
Not 8 Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Fordran Entreprenören	20 701	20 701
Övriga fordringar	2	0
Summa övriga fordringar	20 703	20 701
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna garageintäkter	0	53 820
Upplupna årsavgifter, varmvatten	33 823	33 839
Förutbetald försäkringspremie	21 743	10 679
Övriga upplupna intäkter	15 158	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 724	98 338

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Amortering inom 1 år	644 468	585 112
Amortering inom 2 till 5 år	2 577 872	2 340 448
Amortering efter 5 år	38 761 844	39 643 736
Summa långfristiga skulder	41 984 184	42 569 296

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
Stadshypotek	2019-12-30	1,57%	476 984	7 408 294
Stadshypotek	2020-12-30	1,99%	27 032	8 645 662
Stadshypotek	2019-12-30	1,26%	86 388	8 638 904
Stadshypotek	2017-12-30	3,02%	27 032	8 645 662
Stadshypotek	2018-12-30	3,32%	27 032	8 645 662
Summa			644 468	41 984 184
Avgår kortfristig del				644 468
Summa långfristiga skulder				41 339 716

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda årsavgifter/hyror	229 056	212 413
Upplupna räntekostnader	139 415	151 736
Uppvärmning	29 046	25 049
Styrelsearvodet, inkl sociala avgifter	38 900	43 665
Övriga upplupna kostnader	48 350	39 713
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	484 767	472 576

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 12 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	43 600 000	43 600 000
Summa ställda säkerheter	43 600 000	43 600 000

Hägersten den
Brf Grafikern

Andreas Brandt
Ordförande

Lina Karlsson
Ledamot

Marcus Eriksson
Ledamot

Perikles Nalbantis
Ledamot

Rikard Norling
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor