

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Diligensen 4

769603-9150

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Diligensen 4 avger följande årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016. Detta är föreningens tolfte verksamhetsår.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. BRF Diligensen 4:s verksamhet utgörs av drift och förvaltning av fastigheten Diligensen 4, Krukmakargatan 31 A-B. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Visionen är att skapa ett trivsamt boende med största intresse att samverka och påverka vår gemensamma boendemiljö och ekonomi.

Fastigheten består av 43 lägenheter och 2 lokaler, för närvarande bilverkstad samt kontor och butik. Föreningen har 40 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 3 lägenheter upplåtna med hyresrätt. Föreningens 2 lokaler är upplåtna med hyresavtal.

Huset är beläget i Högalids församling i Stockholms stad på tomt med äganderätt. Tomtarealen är 614 kvm. Uthyrd lägenhetsyta är 2 109 kvm på totalt 43 lägenheter. Lokalerna, dvs. bilverkstaden och kontoret, har en yta på ca 198 kvm respektive 154 kvm. Lokalerna har varit uthyrda under 2016.

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret vilket inkluderar försäkring hos Anticimex. Självrisken är normalt 20 procent av basbeloppet.

Föreningen har skattemässig status som privatbostadsföretag. I vanligt tal används ofta termen äkta förening, som synonym till privatbostadsföretag.

Kameral förvaltning har utförts av BRF-Konsulterna i Stockholm AB.

Styrelsearbetet under 2016

Styrelsen har efter val vid föreningsstämma den 11 maj 2015 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

Bengt Adolfsson, ordförande, valdes 2016 på 1 år
Louise Karlsson, ledamot, valdes 2014 på 2 år
Jörgen Engelgren, ledamot, omvaldes 2015 på 1 år
Per Häggblom, ledamot, valdes 2015 på 1 år
Gustavo Ekelund, ledamot, omvaldes 2015 på 1 år
Lise-Lott Svensson, ledamot, omvaldes 2015 på 1 år

Under året har styrelsen haft 10 protokollförda sammanträden med numrerade protokoll. Styrelsen har även haft löpande kontakter utan protokoll. Styrelsearbetet har haft ambitionen att, inom ramen för föreningens stadgar, strukturera och forma rutiner för det löpande arbetet.

Valberedning

Valberedning har varit Martín Robertson Salas.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stora händelser för föreningen under året

Hösten 2016 gjordes en omfattande fasadrenovering på framsidan mot Krukmakargatan och mot Krukmakarbacken. Resultatet blev mycket bra och var inom prisramen för accepterad offert. Arbetet har utförts av Morneon Bygg AB. Det som återstår är entréporten och träpanelen runt fönstren vid butiken och garaget. Detta kommer att målas när det blivit varmare under våren 2017.

Vi har också renoverat taket i tvätttrummet och även bytt ut en av våra tvättmaskiner. Under året har vi tillsammans med företaget Sustend AB tagit fram en kort- och långsiktig (30 år) underhållsplan.

Ekonomi

Allmänt

Den stora försämringen av årets resultat jämfört med föregående år beror på fasadrenoveringen. Lokalhyresintäkter har ökat till följd av att ett nytt avtal har tecknats med en ny lokalhyresgäst.

Lånen

Inga amorteringar gjordes under 2016 på grund av vår stora utgift för fasadrenoveringen. Skulderna till kreditinstitut är därför oförändrat 21.255.000 kronor. Föreningens totala räntekostnad var 368.121 kronor, vilket är 72.437 kronor mindre än föregående år.

Avgifter

Avgifterna förändrades ej under 2016 och inga avgiftshöjningar är planerade.

Driftskostnader

De totala rörelsekostnaderna uppgick 2016 till 2.071.068 kronor.

Hyresförhandlingar

Under 2016 fick vi en ny hyresgäst, Up&Mark Industries AB.

Medlemsinformation

Under 2016 har tre lägenheter överlåtits till nya ägare.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	2 069	1 993	2 006	1 994
Resultat efter finansiella poster	-475	443	307	177
Soliditet, %	63	64	63	63

Definitioner av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-373 179
årets resultat	-475 408
Totalt	-848 587
disponeras för	
avsättning till yttre fond	171 327
balanseras i ny räkning	-1 019 914
Summa	-848 587

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

Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Belopp vid årets början	35 128 535	2 684 178	1 170 930	-236 964
<i>Disposition enligt årsstämmobeslut</i>				
Avsättning till yttre fond			136 215	-136 215
Årets resultat				-475 408
Belopp vid årets slut	35 128 535	2 684 178	1 307 145	-848 587

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 068 918	1 992 609
Övriga rörelseintäkter	3	228 300	205 470
Summa rörelseintäkter		2 297 218	2 198 079
Rörelsekostnader			
Driftkostnader och taxebundna kostnader	4	-1 740 908	-694 010
Förvaltningskostnader	5	-268 384	-226 630
Personalkostnader	6	-63 300	-62 316
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-331 913	-331 913
Summa rörelsekostnader		-2 404 505	-1 314 869
Rörelseresultat		-107 287	883 210
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-7	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-368 114	-440 558
Summa finansiella poster		-368 121	-440 516
Resultat efter finansiella poster		-475 408	442 694
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-475 408	442 694
Skatter			
Årets resultat		-475 408	442 694

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	7	57 962 312	58 262 789
Inventarier och installationer	8	462 077	493 513
Summa materiella anläggningstillgångar		58 424 389	58 756 302
Summa anläggningstillgångar		58 424 389	58 756 302
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		366 454	399 666
Övriga fordringar		117 852	2 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	39 789	49 193
Summa kortfristiga fordringar		524 095	451 121
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 597 642	1 692 427
Summa kassa och bank		1 597 642	1 692 427
Summa omsättningstillgångar		2 121 737	2 143 548
SUMMA TILLGÅNGAR		60 546 126	60 899 850

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		35 128 535	35 128 535
Upplåtelseavgifter		2 684 178	2 684 178
Fond för yttre underhåll		1 307 145	1 170 930
Summa bundet eget kapital		39 119 858	38 983 643
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-373 179	-679 658
Årets resultat		-475 408	442 694
Summa fritt eget kapital		-848 587	-236 964
Summa eget kapital		38 271 271	38 746 679
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	21 255 000	21 255 000
Summa långfristiga skulder		21 255 000	21 255 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		113 204	64 068
Skatteskulder		168 499	164 762
Övriga skulder		28 856	33 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	709 296	636 019
Summa kortfristiga skulder		1 019 855	898 171
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 546 126	60 899 850

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska företag (K2).

Fond för yttre underhåll

Den föreslagna avsättningen till yttre fond är i enlighet med föreningens stadgar, som föreskriver att 0,3 procent av taxeringsvärdet ska avsättas till den yttre fonden.

Skatt

Föreningen har skattemässig status som privatbostadsföretag. I vanligt tal används ofta termen äkta förening, som synonym till privatbostadsföretag. Den skattemässiga statusen innebär att resultat som hör till fastigheten inte tas upp till inkomstbeskattning. Föreningen betalar fastighetsskatt och fastighetsavgift. Dessa belopp framgår av resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Följande avskrivningar per år tillämpas.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Procent per år</i>
Byggnader	0,25
Tak	5
Säkerhetsdörrar	5
Utvändig målning	5
Ommålning av trapphus	5
Radiatorer	5
Värmecentralen	5

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016-12-31	2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 410 516	1 411 348
Hyror, bostäder	193 728	193 728
Hyror, momsade lokaler	460 650	378 615
Övriga sidointäkter	4 024	8 918
Summa	2 068 918	1 992 609

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Utdelning från Brandkontoret	228 300	205 470
Summa	228 300	205 470

Not 4 Driftkostnader och taxebundna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Material/förbrukningsinventarier	14 462	14 343
Reparation bostäder	-	10 611
Reparation tvättstuga	52 551	9 880
Reparation övriga gemensamma utrymmen	-	2 127
Reparation VA/sanitet	1 995	67 431
Underhåll värmeinstallationer	28 208	4 326
Reparation ventilation	14 410	14 332
Reparation hissar	14 135	13 326
Reparation fasader	999 483	2 176
El	58 328	52 096
Fjärrvärme	303 862	288 307
Vatten och avlopp	75 002	51 053
Sophämtning	22 071	39 841
Kabel-TV/internet	5 516	10 968
Fastighetsskötsel, avtal	70 979	39 124
Snöskottning	6 044	4 794
Klottersanering	4 202	2 176
Städning	31 428	28 995
Sotning	-	13 915
Hisservice	35 512	-
Övriga tjänster	531	12 524
Övrigt	2 189	11 665
Summa	1 740 908	694 010

Not 5 Förvaltningskostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförsäkring	39 769	38 842
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	86 118	82 381
Kabel-TV-avgift	5 485	-
Revision	13 503	12 958
Ekonomisk förvaltning	47 636	50 288
Konsultkostnader	52 685	26 840
Bankkostnader	3 597	3 943
Föreningsavgifter	4 409	7 815
Övriga externa kostnader	15 182	3 563
Summa	268 384	226 630

Not 6 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

Föreningen har varken innevarande eller föregående år haft några anställda.

Löner och sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000
Sociala kostnader	13 300	12 316
(varav pensionskostnader)	-	-

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Mark, vid årets början	27 996 210	27 996 210
-Byggnader, vid årets början	32 894 729	32 894 729
	60 890 939	60 890 939
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 628 150	-2 327 673
-Årets avskrivning enligt plan	-300 477	-300 477
	-2 928 627	-2 628 150
Redovisat värde vid årets slut	57 962 312	58 262 789
Taxeringsvärden		
Byggnader	25 644 000	21 217 000
Mark	31 465 000	24 188 000
Summa	57 109 000	45 405 000

Not 8 Inventarier och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	628 765	628 765
	628 765	628 765
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-135 252	-103 816
-Årets avskrivning enligt plan	-31 436	-31 436
	-166 688	-135 252
Redovisat värde vid årets slut	462 077	493 513

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 789	37 825
Förutbetald kameral förvaltning	-	11 368
Summa	39 789	49 193

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	8 855 000	13 855 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	12 400 000	7 400 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	21 255 000	21 255 000

Lånespecifikation

Långgivare	Slutbetalningsdag	Räntesats i %	Skuld ingående balans	Årets amortering	Skuld utgående balans
Swedbank	2020-06-17	1,73	5 000 000	-	5 000 000
Swedbank	2019-04-25	2,89	7 400 000	-	7 400 000
Swedbank		0,66	8 855 000	-	8 855 000
Summa			21 255 000	-	21 255 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna arvoden	42 000	42 000
Upplupna sociala avgifter	9 800	9 800
Upplupna räntekostnader	27 860	29 287
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	511 742	496 811
Upplupna värmekostnader	42 707	40 179
Övriga upplupna kostnader	75 187	17 942
	709 296	636 019

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	25 900 000	25 900 000
Summa ställda säkerheter	25 900 000	25 900 000

Väsentliga händelser efter äenskapsåret

Planerat underhåll 2017

Vi har nu en detaljerad underhållsplan som vi kommer att följa och närmast är det dräneringsarbete mot Krukmakarbacken som står på tur.

Underskrifter

Stockholm 2017-05-10



Bengt Adolfsson
Styrelseordförande

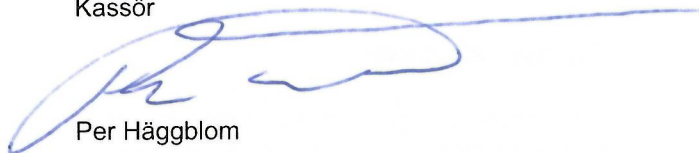


Louise Karlsson
Kassör

Jörgen Engelgren
Sekreterare



Gustavo Ekelund

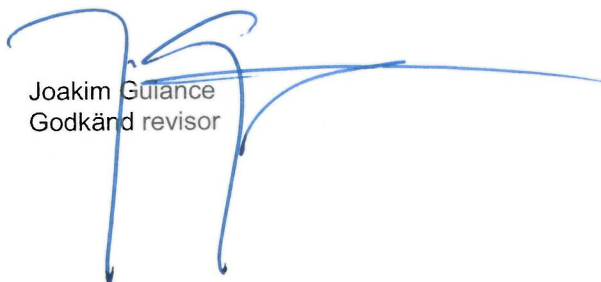


Per Häggblom



Lise-Lott Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats den 170512



Joakim Guirance
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Diligensen 4
Org.nr 769603-9150

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Diligensen 4 för räkenskapsåret 2016.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Diligensen 4 för räkenskapsåret 2016.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

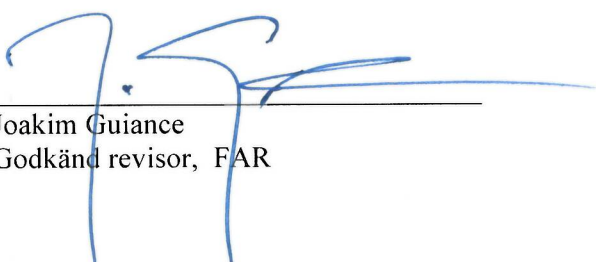
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 maj 2017



Joakim Guance
Godkänd revisor, FAR