

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen följer en 30 årig underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2045.
- Takrenovering som påbörjades 2015 färdigställdes under 2016, och underhållsarbete sker löpande enligt underhållsplan.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. Likvida medel, från försäljning av tidigare hyresrätter finns även på föreningens bankkonton.
- Föreningen har en låg belåning. Lånen har under 2016 förhandlats om.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 1 oktober 2006. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Föreningens intäkter kommer i huvudsak från årsavgifter.

Styrelsen

Ordinarie ledamöter under perioden 2015-05-28 till 2016-04-28

Ordförande: Anna-Karin Berts
Vice ordförande: Christina Carnhoff
Kassör: Cesar Fuentes
Sekreterare: Gustav Kyringer
Ledamot: Niklas Hammarstedt (lämnade styrelsen och Bostadsrättsföreningen i samband med flytt 2015-10-31).

Ordinarie ledamöter under perioden 2016-04-29 till 2017-04-27

Ordförande: Cesar Fuentes
Vice ordförande: Gustav Kyringer
Kassör: Daniels Shams
Sekreterare: Ann-Christine Happonen
Ledamot: Peter af Wetterstedt

Styrelsen har under året, utöver årsstämma, genomfört 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ordinarie revisor har varit auktoriserade revisorn Eva Stein, Allegretto Revision AB, vald vid föreningsstämman 2016-04-28.

Valberedning

Valberedningen har för tiden 2015-05-28 till 2016-04-28 utgjorts av Tom Söderström och Sofia Kjellén.

Under perioden 2016-04-29 till 2017-04-27 har valberedningen utgjorts av Tom Söderström och Sofia Kjellén.

Stämma

Föreningen har i enlighet med föreningens stadgar genomfört en årsstämma före maj månads utgång, 2016-04-28. I stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar. Stämman beslöt att med godkännande lägga årsredovisningen och revisionsberättelsen till handlingarna att fastställa de i årsredovisningen intagna resultatet och balansräkningarna samt att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2015 års förvaltning.



Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning: Signalisten 1

Fastigheten är helförsäkrad via Stockholms Brandkontor. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Bostadsrättstillägg ingår inte och ska tecknas av respektive bostadsrättsinnehavare.

Uppvärmning

Fastigheten värms upp med fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus med 8 våningar ovan mark, samt källare. Byggnadens totalyta är 2 720 kvm varav boarean är 2 352 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen består av 40 st bostadsrättslägenheter samt 2 st hyresrättslägenheter.

Lägenhetsfördelning:

2 RoK 38 lägenheter (varav 2 hyresrätter)

3 RoK 4 lägenheter

Förvaltning

Nordstaden AB ansvarar för den tekniska och ekonomiska förvaltningen. Rondering av huset sker en gång per vecka.

Föreningen har ett 1-årigt avtal som är giltigt t o m 2017-12-31 med 4 månaders uppsägningstid.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras. Det planerade underhållet som anges bedöms kunna finansieras med eget kapital och utan avgiftshöjningar.

Kostnaden för de planerade åtgärderna är uppskattade kostnader och kan komma att behöva justeras i samband med planering och genomförande av respektive åtgärd och beroende på fastighetens aktuella skick.

Utfört underhåll	År	Status
Byte av armaturer i hela huset	2016	
Byte av hissorg	2016	
Målning av trapphus	2016	
Takreovering	2015-2016	
Ventilation	2015-2017	Pågående
Spolning av stammar	2014	Bör ske 2020 nästa gång.
Byte av sopsystem	2013	
Byte av maskinpark tvättstuga	2013	
Fönsterreovering	2011	
Provtryckning öppna spisar	2011	Ska ske 2017 nästa gång.
Byte av stammar	2008	

Planerat underhåll	År	Kostnad exkl moms
Byte av radiatorer i samtliga lägenheter	2017	1,5 Mkr
Byte av cirkulationspump värme och vvc	2017	65 tkr
Reovering fasad	2018	1 Mkr
Reovering/målning balkonger	2018	500 tkr
Brandsäkerhetsbesiktning	2019	10 tkr
Energideklaration	2019	20 tkr

CF PN DS AA

Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har fått sänkta räntekostnader på föreningens lån.

Under 2016 har styrelsen genomfört ett par omfattande renoveringar i fastigheten.

Reparation och underhåll	Kostnad
Takrenovering	1 067 651 kr
Hissrenovering	400 000 kr
Målning av trapphus	236 927 kr
Byte av alla trapphusarmaturer	224 094 kr
Utredning balkong och fasad	45 557 kr
=	1 974 229 kr

Medlemsinformation

Medlemslägenheter:	40 st
Överlåtelser under året:	5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar:	2 st
Antal medlemmar 2016-12-31:	58 st
Förändring från föregående år:	-1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Ekonomi

Styrelsen har omförhandlat föreningens lån enligt uppdelning nedan.

Kreditinstitut	Villkor	Datum för villkorsändring	Belopp
Swedbank	1,02 %	2018-06-26	5 000 0000
Swedbank	0,93 %	2017-08-25	3 000 0000

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholm kommun.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 676 051	1 696 909	1 706 334	1 660 875
Resultat efter finansiella poster	-2 042 142	-220 178	140 316	-165 886
Soliditet (%)	86,44	86,68	83,37	82,46

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	40 778 871	15 743 738	805 523	-2 218 146
Reservering till yttre fond			163 200	-163 200
Årets resultat				-2 042 142
Belopp vid årets utgång	40 778 871	15 743 738	968 723	-4 423 488

CF PAU DS ACH

Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-2 218 146
Reservering till yttre fond	-163 200
Årets resultat	<u>-2 042 142</u>
	-4 423 488
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	<u>-4 423 488</u>
	-4 423 488

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

~~CF~~ CF (A) DS ALA ✓

Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, m.m.			
Nettoomsättning	2	1 676 051	1 696 909
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 676 051	1 696 909
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 068 519	-1 149 404
Styrelsearvode mm		-64 453	-71 548
Avskrivningar	4,5	-434 154	-440 136
Summa rörelsekostnader		-3 567 126	-1 661 088
Rörelseresultat		-1 891 075	35 821
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	467
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 067	-256 466
Summa finansiella poster		-151 067	-255 999
Resultat efter finansiella poster		-2 042 142	-220 178
Årets resultat		-2 042 142	-220 178

QCF TW DS Act

Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

4

56 644 723

57 035 991

Inventarier, verktyg och installationer

5

22 534

65 420

Summa materiella anläggningstillgångar

56 667 257

57 101 411

Summa anläggningstillgångar

56 667 257

57 101 411

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

1 992

70

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

103 681

47 021

Summa kortfristiga fordringar

105 673

47 091

Kassa och bank

Kassa och bank

4 613 166

6 426 154

Summa kassa och bank

4 613 166

6 426 154

Summa omsättningstillgångar

4 718 839

6 473 245

SUMMA TILLGÅNGAR

61 386 096

63 574 656

Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

2016-12-31

2015-12-31

Not

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

56 522 610

968 723

57 491 333

56 522 610

805 523

57 328 133

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-2 381 346

-2 042 142

-4 423 488

-1 997 968

-220 178

-2 218 146

Summa eget kapital

53 067 845

55 109 987

Långfristiga skulder

Fastighetslån

Summa långfristiga skulder

6

8 000 000

8 000 000

8 000 000

8 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

102 171

0

216 080

318 251

218 400

30

246 239

464 669

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**61 386 096****63 574 656**

~~CF~~  DS A+H ^v

Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

Reservering till yttre fond 0,3% på taxeringsvärdet.

Materiella anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100
Övrigt byggnad	66-20
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2016	2015
Hysesintäker bostäder	120 554	134 324
Årsavgifter	1 545 048	1 533 808
Övrigt	10 449	28 777
	<hr/> 1 676 051	<hr/> 1 696 909

Not 3 Övriga externa kostnader	2016	2015
Reparationer	450 906	277 374
Underhåll	1 974 229	182 647
El	40 802	39 194
Fjärrvärme	225 034	209 440
Vatten och avlopp	47 321	49 508
Sophämtning	32 942	23 526
Fastighetsförsäkring	26 335	24 429
Kabeltv-datanät	21 654	10 884
Förvaltning	146 129	151 520
Fastighetsskatt	53 256	52 206
Revisionsarvode	11 250	12 750
Underhållsplan	0	37 375
Övrig administration	38 661	78 551
	<hr/> 3 068 519	<hr/> 1 149 404

✓
@CF AN DS AH

Brf Rålambsvägen 29

Org.nr. 769615-3357

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	58 827 563	58 827 563
	Utgående anskaffningsvärden	58 827 563	58 827 563
	Ingående avskrivningar	-1 791 572	-1 394 320
	Årets avskrivningar	-391 268	-397 252
	Utgående avskrivningar	-2 182 840	-1 791 572
	Redovisat värde	56 644 723	57 035 991
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	31 000 000	22 000 000
	Byggnader	23 400 000	20 400 000
		54 400 000	42 400 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	214 415	214 415
	Utgående anskaffningsvärden	214 415	214 415
	Ingående avskrivningar	-148 995	-106 111
	Årets avskrivningar	-42 886	-42 884
	Utgående avskrivningar	-191 881	-148 995
	Redovisat värde	22 534	65 420
Not 6	Fastighetslån	2016-12-31	2015-12-31
	Lån, tid	Villkor	
	Swedbank, 2017-08-25	0,930%	
	Swedbank, 2018-06-20	1,020%	
		3 000 000	3 000 000
		5 000 000	5 000 000
		8 000 000	8 000 000

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 500 000	16 500 000
Not 8	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

CF RW DS alt ✓

NOTER

Solna 2017-03-30


Cesar Fuentes

Cesar Fuentes



Ann-Christine Happonen



Daniel Shams Hakimi



Gustav Kyringer



Peter af Wetterstedt

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 april 2017



Eva Stein

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rålambsvägen 29, org nr 769615-3357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för år 2016.

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 31 december 2016 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 3 april 2017



Eva Stein

Auktoriserad revisor