

Årsredovisning för
Brf Klädstreet 24
769614-4075

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10
Noter till resultaträkning	10-12
Noter till balansräkning	12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Klädstreet 24 (org nr 769614-4075) får härmed lämna årsredovisning för 2016 (verksamhetsår som kalenderår).

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning från årsmötet 2016

Ordinarie ledamöter

Ledamot	Aktuell funktion	Ledamot sedan	Mandat
Varg Gyllander	Ordförande	2015	2 år till 2017
Magnus Larsson	Sekreterare	2013	2 år till 2018
Henrik Stenmo	Ekonomi	2016	1 år till 2017 <i>fyllnadsväl</i>
Jesper Westlin	Fastighet	2015	2 år till 2018
Malin Bunge-Meyer	IT/kommunikation	2016	2 år till 2018
Annika Engström	Medlemskontakt	2016	2 år till 2018

Suppleanter

Ledamot	Ledamot sedan	Mandat
Ewa Theisz	2015	1 år till 2017
Hannah Bergdahl	2016	1 år till 2017

Styrelsen har under året haft 10 ordinarie styrelsemöten och ett extramöte rörande omvandlingen av lokaler till bostäder.

Valberedning

Sten Palmer

Revisor

Auktoriserad revisor har varit Björn Sjödin på Focus Revision

Arvoden

Arvoden har betalats till styrelseledamöter i enlighet med beslut på årsstämman 2016.

Föreningsfrågor

Föreningen har under året haft sin femte ordinarie stämma. Stämman hölls i Essinge församlingshem i maj.

Om föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i fastigheten Klädstreet 24 i Stockholms kommun med adress Flottbrovägen 23-25, 112 64 Stockholm och Badstrandsvägen 20-26, 112 65 Stockholm, Stockholms län, upplåta bostäder och i några fall lokaler åt medlemmarna för användning utan tidsbegränsning. Medlems rätt i

föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Föreningen registrerades ursprungligen hos Bolagsverket 2006-05-10. Köp av den aktuella fastigheten genomfördes med tillträde 2011-01-31. Köpeskilling sattes till 131,5 mnkr och den totala förvärvskostnaden inklusive en dispositionsfond om 12,0 mnkr uppgick till drygt 146,7 mnkr.

Fastigheten

Tomtarealen uppgår till 4649 kvm. Marken är friköpt. Fastigheten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp, fjärrvärme, elektrisk kraft och bredband.

För fastigheten gäller stadsplaneplan 0180-800 fastställd 1931 samt KGL BREV 9P283.

Fastigheten är bebyggd med två flerbostadshus med 3 våningar ovan mark samt suterräng/källarplan. Bägge husen uppfördes 1930 – 31.

Byggnaderna rymmer dels bostadslägenheter, dels lokaler. Sedan ombildningen 2011 har några hyresrätter successivt ombildats till bostadsrätter. Vid utgången av 2016 återstår fyra hyresrätter.

Bostadslägenheterna uppgår till 74 st, varav 40 st 1 rum och kök/kök om totalt 1639 kvm och 34 st om 2 rum och kök om totalt 2483 kvm. Den totala bostadsytan är under 2016 4123 kvm, men kommer att öka fr o m 2017 p g a omvandlingen av lokaler till bostäder.

Under 2014 påbörjade styrelsen en översyn över nyttjande av lokaler och ytor i fastigheten. Årsmötet 2015 gav utifrån utredningen styrelsen i uppdrag att inleda upplåtande av vindsytor på Flottbrovägen samt ombildande av lokaler på Badstrandsvägen. Under 2015 och 2016 har arbetet med att försälja vindsytor pågått och avslutats. Under 2015-16 har avtalen med samtliga lokalhyresgäster på Badstrandsvägen sagts upp och verksamheterna har efterhand flyttat ut.

Styrelsen beslutade 2012 om principer för uthyrning av parkeringsplatser. Det ska inte vara möjligt att hyra parkeringsplats om man inte är medlem och/eller hyresgäst, inte heller i andra hand. Pris för parkeringsplats för medlem ska följa kostnaden för s.k. boendeparkering på Kungsholmen.

Taxeringsvärde

Fastigheten har typkod 321- hyreshusenhet med bostäder och lokaler. Satta taxeringsvärden per enhet är enligt förenklad fastighetstaxering FFT2010.

Fastighetens taxeringsvärde (2016) uppgår till 99,4 mnkr varav byggnadsvärdet är 45,4 mnkr och markvärdet 54 mnkr. Taxeringsvärdets andel av det bokförda värdet uppgår till 75 %. Fastigheten är inte omvärderad sedan köpet 2011.

Ekonomisk översikt

Årets resultat efter avskrivningar och investeringar uppgår till -3,18 mnkr. Årets intäkter uppgår till 3,6 mnkr och årets kostnader till 7,1 mnkr. Av intäkterna utgör medlemsavgifter 60% och hyror för lägenheter och lokaler 31%. Räntekostnaderna motsvarar 13% av intäkterna. Intäkterna i lokalhyror har minskat kraftigt då samtliga hyresgäster blivit

uppsagda under året då lokalerna skall omvandlas till bostadsrätter.

Tillgångarna (bokförda värden) uppgår till 146,1 mnkr, varav byggnadsvärdet efter avskrivningar uppgår till 62,1 mnkr och markvärdet till 70,1 mnkr. Av övriga tillgångar om totalt 10,2 mnkr är 2,1 mnkr placerade i räntefond, avsett att användas till fortsatta förbättringsåtgärder.

Ingen värdeförändring av mark och byggnad är upptagen sedan köpet av fastigheten 2011 annat än ackumulerad avskrivning av byggnadens värde med 2,58 mnkr. Det är rimligt att anta att tillgångarna (särskilt markvärdet) är undervärderade.

Skulderna uppgår till 43,7 mnkr, varav långfristiga skulder 42,0 mnkr. Det egna kapitalet (bokfört) uppgår netto till 105,6 mnkr, varav det ackumulerade resultatet efter avskrivningar för perioden 2012-2016 uppgår till -11,6 mnkr. Av detta utgör avskrivningar 2,1 mnkr.

Notera särskilt att investeringar i fastigheten samt övriga ev. positiva värdeförändringar inte är upptagna i bokföringen på ett sådant sätt att de påverkar det egna kapitalet positivt. Det är rimligt att anta att det egna kapitalet är underskattat. De senaste årens omfattande investeringar får alltså inte något reellt redovisat utslag i byggnadens värde eftersom fastigheten inte är värderad sedan 2011. Framförallt torde ett ökat markvärde bidra till den största värdeförändringen sedan köpet. Det är samtidigt en värdeökning som svårigen kan realiseras. Det kan vara aktuellt att omvärdera fastigheten, men med tanke på de åtgärder som görs i samband med att lokalerna avvecklas kan det vara på plats att vänta med omvärdering några år till dess åtgärderna är genomförda.

Föreningens lån

Hos SHB/Stadshypotek fanns vid årsskiftet tre lån, om totalt 42 mnkr, se not 5.

Räntekostnaderna för 2016 prognosticeras ca 500 tkr lägre än 2015 med anledning av att det större lånet läggs om. Räntenettet prognosticeras däremot endast ca 400 tkr bättre än 2015 pga att räntefonden successivt avvecklats i takt med investeringar i fastigheten.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos If.

Förvaltning

Savetime ekonomikonsult har varit engagerad som ekonomisk förvaltare.

Den tekniska förvaltningen, inklusive städning och vinterunderhåll har Åkerlunds Fastighetsservice svarat för. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna vilka bl.a. erbjuder juridiskt stöd.

Urval av viktigare händelser under året

Året har i stor utsträckning präglats av styrelsearbetet kring att möjliggöra omvandling av befintliga affärslokaler till bostäder. Större delen av styrelsens arbete har ägnats åt detta projekt.

Ett antal kvalitetshöjande och andra åtgärder har dessutom genomförts. Nämnas kan:

- Försäljning av vinden på Flottbrovägen, till tre boende i huset, genomfördes.
- En ny hemsida konstruerades

- Säkerhetsdörrar installerades i samtliga lägenheter samtidigt med postboxar i trapphusen
- Portarna renoverades genom slipning och oljning
- Portkoder installerades
- De fyra hyreslägenheterna renoverades
- Fönstermålningen avslutades och förbättringsmålning av plåttak och skorstenar genomfördes
- En ny och tydligare rutin kring gästparkering infördes
- Trädgården: Trädgårdsgruppen har under 2016 arbetat med att färdigställa gården och samtidigt påbörjat arbeten vid Flottbrovägen. Gruppen har under året anlitat trädgårdsmästare Carina Järling för större arbeten. En ny uteplats har anlagts utanför Flottbrovägen 23 med en stenlagd yta och nyplantering av rabatt och buskar. Nyplantering har också gjorts i rabatten längs Flottbrohuset (inne på gården) och möbler inhandlats till örtagården. Bevattningsslangar har lagts ner i samtliga nya rabatter för att underlätta bevattning under året. Gruppen har anordnat två trädgårdsdagar, en på våren och en på hösten. Carina Järling har genomfört klippning av samtliga buskar och styrelsen har anlitat Moona Björklund för den dagliga skötseln. Gruppen har inför julen smyckat pergolan och ordnat uppställning av julgran på gården.

Omvandlingen av hyreslokaler har i enlighet med årsmötet 2016 genomförts genom att hyresgäster löpande sagt upp, ett arkitektförslag har tagits fram och bygglov sökts och erhållits.

Planerade åtgärder 2017

Ett omfattande arbete har klargjort de ekonomiska förutsättningarna för byggprojektet på Badstrandsvägen och beslut kring projektet togs på en extrastämma i mars. Beslutet innebär i korthet att föreningen till extern part/exploatör säljer rätten att bygga om lokalerna till bostäder och att sälja dessa på öppna marknaden.

I samband med omvandlingen sker även en renovering av parkeringsdäck och nydragningar av ledningar samt rör i mark vid Badstrandsvägen. Alla parkeringsplatser på baksidan av Badstrandsvägen är uppsagda. Bilägare/medlemmar kommer att erbjudas parkeringsplats i garaget efter renovering.

Arbetet beräknas pågå under de tre sista kvartalen 2017.

Avgiften

Avgiften har inte höjts sedan 2013 och inga höjningar är planerade.

Underhållsplan

Åtgärd	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Inre underhåll									
elrenovering	x	x							
målning trapphus	x	x							
bredband	x	x							
målning källare	x	x							
tvättstuga, ytskikt	x								
tvättstuga, maskiner						x			
avlopp, lokaler		x							
avlopp, stamspolning		x					x		
ventilation				x					
ventiler, värmereglage									
tappvattenreglage				x					
pelare, källare	x								
säkerhetsdörrar			x						
Yttre underhåll									
terassbjälklag				x					
tak, plåt inkl stegar			x						
tak, tegel									
skorstenar, omfogn			x						x
fasadputs									x
balkonger				x					
smidesräcken				x					
betongtrappor									
fönster, gatan									
fönster mot sjön		x							
trädgården	x								
pergola									

Medlemsinformation

Under 2016 skedde det 10 st överlåtelser och 2 st upplåtelser. Antalet medlemmar uppgick till 102 st vid utgången av året.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	3 627 006	4 054 440	3 919 470	3 968 681
Resultat efter finansiella poster	-3 181 902	-2 730 729	-4 539 543	-418 582
Soliditet, %	70	69	68	69
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	590	565	557	560
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 357	11 357	11 357	11 357
Ränta/kvm bostadsrättsyta	129	295	372	398
Värmekostnad/kvm totalyta	171	160	160	184

Eget kapital

	Insatser	Upp, avgift	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	101 718 953	5 599 115	-	-6 258 638	-2 743 939
Upplåtelser	3 479 285	3 848 065			
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Dispos. av föregående års resultat				-2 743 939	2 743 939
Årets resultat					-3 183 816
Belopp vid årets slut	105 198 238	9 447 180	-	-9 002 577	-3 183 816

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-9 002 577
årets resultat	-3 183 816
Totalt	-12 186 393
Behandlas så att	
balanseras i ny räkning	-12 186 393
Summa	-12 186 393

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 627 006	4 054 440
Övriga rörelseintäkter		23 831	41 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>3 650 837</u>	<u>4 095 440</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-6 098 925	-5 245 321
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-539 289	-539 289
Summa rörelsekostnader		<u>-6 638 214</u>	<u>-5 784 610</u>
Rörelseresultat		<u>-2 987 377</u>	<u>-1 689 170</u>
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		283 480	50 536
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		131	266
Räntekostnader och liknande resultatposter		-478 136	-1 092 361
Summa finansiella poster		<u>-194 525</u>	<u>-1 041 559</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-3 181 902</u>	<u>-2 730 729</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-3 181 902</u>	<u>-2 730 729</u>
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 914	-13 210
Årets resultat		<u>-3 183 816</u>	<u>-2 743 939</u>

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	4	132 233 190	132 772 479
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		801 443	305 879
Summa materiella anläggningstillgångar		133 034 633	133 078 358
Summa anläggningstillgångar		133 034 633	133 078 358
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		550 704	711 028
Övriga fordringar		114 155	94 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 195	78 058
Summa kortfristiga fordringar		747 054	883 203
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 123 021	2 123 021
Summa kortfristiga placeringar		2 123 021	2 123 021
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 251 228	6 224 343
Summa kassa och bank		10 251 228	6 224 343
Summa omsättningstillgångar		13 121 303	9 230 567
SUMMA TILLGÅNGAR		146 155 936	142 308 925

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		114 645 418	107 318 068
Summa bundet eget kapital		114 645 418	107 318 068
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 002 577	-6 258 638
Årets resultat		-3 183 816	-2 743 939
Summa fritt eget kapital		-12 186 393	-9 002 577
Summa eget kapital		102 459 025	98 315 491
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	42 000 000	42 000 000
Depositioner		92 658	92 658
Summa långfristiga skulder		42 092 658	42 092 658
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		206 061	281 810
Skatteskulder		400 604	384 624
Övriga skulder	5	6 749	10 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		990 039	1 224 056
Summa kortfristiga skulder		1 603 453	1 900 776
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 155 136	142 308 925

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	2 180 127	2 091 158
Hysesintäkter, bostäder	268 235	450 622
Hysesintäkter, lokaler	912 141	1 257 093
Hysesintäkter parkering och garage, ej moms	136 803	100 417
Hysesintäkter parkering och garage, moms	129 700	155 150
	3 627 006	4 054 440

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Uppvärmning	947 906	887 505
El	115 104	108 218
Vatten och avlopp	81 518	70 787
Sophämtning	127 411	139 318
Städning	118 247	131 104
Fastighetsskötsel	72 826	66 249
Kabel-TV och Bredband	144 284	119 699
Snöröjning	71 188	47 306
Fastighetsförsäkring	166 840	152 839
Förbrukningsmaterial, fastighet	8 153	5 227
Förbrukningsinventarier, fastighet	4 990	26 063
	1 858 467	1 754 315

Reparationer och underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Gård	232 411	308 669
Vatten och avlopp	30 916	10 808
Värme	3 681	-
Tvättstugan	39 621	7 002
Elanläggning	2 495	5 632
Ventilation	4 074	-
Huskropp	135 698	111 064
	448 896	443 175

Planerade underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Elanläggning	-25 923	1 010 010
Huskropp	3 158 189	1 369 950
	3 132 266	2 379 960

Administrativa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Kontorsmaterial	5 108	3 201
Telefon och porto	735	799
Datakostnader	-	119
Sammanträdeskostnader	-	375
Övriga egna administrationskostnader	177	375
Revisionsarvode	15 437	11 875
Kameral förvaltning	120 173	116 448
Bankkostnader	4 318	4 816
Föreningsavgifter	4 745	4 950
Konsultarvoden	277 963	306 717

Lokalhyra	2 260	2 000
Övriga kostnader	20 548	36 454
	451 464	488 129

Fastighetsskatt

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	207 832	179 742
	207 832	179 742

Noter till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	64 714 777	64 714 777
	64 714 777	64 714 777
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 049 298	-1 510 009
-Årets avskrivning enligt plan	-539 289	-539 289
	-2 588 587	-2 049 298
Redovisat värde vid årets slut	62 126 190	62 665 479

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen		42 000 000
Stadshypotek 15-187794-58334 ränta 1,05%, ffd 170202	8 000 000	
Stadshypotek 15-187794-58339 ränta 1,05%, ffd 170209	16 000 000	
Stadshypotek 15-187794-141706 ränta 0,95%, ffd 180130	18 000 000	
	42 000 000	42 000 000

Not 6 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
Summa ställda säkerheter	52 000 000	52 000 000

Underskrifter

Stockholm

Var Gylander
Ordförande

Annika Engström
Ledamot

Henrik Stenmo
Ledamot

Malin Bunge-Meyer
Ledamot

Magnus Larsson
Ledamot

Jesper Westlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Björn Sjödin
Auktoriserad revisor