

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Raderkniven 2 i Stockholm

Org.nr. 769601-9566

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

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	12

BRF Raderkniven 2 i Stockholm

Org.nr. 769601-9566

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1997-01-13. Fastigheten tomträtten till Stockholm Raderkniven 2 under adress Fastlagsvägen 72-74 i Hägersten, förvärvades den 2 maj 2007.

Föreningens säte är Hägersten i Stockholms kommun

Styrelse, revisor och valberedning

För tid före 2016-06-16

Tobias Johansson	Ledamot
Tove Siövall	Ledamot
Patrick Peignaud	Ledamot
Naima Agnaou	Suppleant

Revisor:

Förtroendevalde Anders Backlund

Valberedning:

Ej utsedd

Vid ordinarie årsstämma 2016-06-16, valdes fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma och efter styrelsens konstituerande, följande styrelse och revisor:

Erik Johansson	Ledamot
Johan Zetterholm	Ledamot
Patrick Peignaud	Ledamot
Tove Siövall	Suppleant
Dimitrios Piatos	Suppleant

Revisor:

Förtroendevald Lennart Åslund

Valberedning

Ej utsedd

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden samt därutöver kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter.

Föreningsfrågor och medlemmar

Föreningen är ur skattesynpunkt en skatteaktad bostadsrättsförening och hade 19 medlemmar per 161231.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	17
Antalet tillkommande medlemmar	+6
Antalet avgående medlemmar	-4
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	19

Under året har tre lägenheter bytt ägare.

BRF Raderkniven 2 i Stockholm

Org.nr. 769601-9566

Enl stadgarna har varje lägenhet endast en röst, oaktat antal medlemmar

Gällande stadgar registrerades 2010-08-09 hos Bolagsverket.

Föreningsaktiviteter

Vid höst-och vårstäddagarna vidtogs åtgärder som: rengöring av trappor, ansning och röjning av husnära buskar och träd, samt städning av allmänna utymmen.

Trädgårdsgrupp har eller ska bildas genom Tove.

Fastigheten

Den tekniska förvaltningen inkl städning och snöskottning samt annat utomhusarbete har styrelsen och medlemmarna svarat för. Medlemmarna har också forslat bort sopor.

Föreningen har upprättat brukaravtal med stadsdelsnämnden. Avtalet ger föreningen rätt att se över de angränsande markytor efter eget gottfinnande.

Byggnadens uppförande avslutades med år 1943 på tomten till tomträtten till Stockholm Raderkniven 2 i Hägersten. Tomtareal 656 kvm. Byggnaden har en boarea på 697 kvm och innehåller 13 bostadsrättslägenheter och 1 hyresrättslägenheter. 1 hyresrätt omvandlades till bostadsrätt och såldes under 2013.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret med styrelseansvar

OVK-besiktning är utförd och har inte avslutats

Energiinventering och energideklaration är utförd

Föreningen har serviceavtal med energikonsult, som utför löpande kontroller av värmesystemet.

Avtal har upprättats med STOKAB om anslutning till fibernät, som är kostnadsfri för föreningen

Utifrån den långsiktiga underhållsplanen har följande större renoverings-och underhållsarbeten, sedan fastighetsförvärvet 2007-05-02, utförts:

- 2007 Kökens frånluftskanaler har täthetstestats. Endast kolfilterfläktar får installeras, gäller ej lgh 2 o 6, reparation av TV-antenn och besiktning av oljecistern
- 2008 Byte av stamledningar till VVS och el, installation av ny oljebrännare, byte av radiatorventiler, byte av kompressor till bergvärmepump, installation av ny serviscentral för el och dragning av elledningar i lägenheterna samt dragning av fiberoptikkabel för bredband, montering av ventilationsrör för frånluft mellan kök och taknock, lgh 2 o 6.
- 2008 Renovering av hyresrätter omfattande: lgh 1: byte av gasspis, nya badrumsbeslag och golvvärme
lgh 14: byte av elspis, nytt hallgolv, borttagande av dagvattenledning i badrum, golvvärme och ny badrumsinredning
- 2009 Installation av postboxar, rep av tvättmaskin, inköp av torktumlare, fixat gräsmatta och installation av säkerhetsgaller för källarfönster
- 2010 Renovering av samtliga fönster och byte till energiglas i fönstrens innerbågar
- 2012 Inköp av tvättmaskin. Installation av tre branddörrar i källaren samt renovering och låsbyte av tre dörrar. Byte av expansionskärl. Öppnande av tilluftslucka i tvättstuga. Renovering av den lediga hyresrätten, lgh 14, och inköp av säkerhetsdörr till lgh 14
- 2013 Färdigställt renovering av hyresrätten, som ombildats till bostadsrätt med lgh nr 14-0901. Installerat bredbands-och telefonitjänst och tecknat avtal med Ownit, som operatör. Påbörjat rörbyte i bottenplattan och arbete med dränering.
- 2014 Renoverat källarutrymmen: nya rör, målat om och slipat golv i källargången och tvättstugan
- 2015 Omgestaltning av gården-utomhusmiljön
- 2016 Rivning av oljepanna och installation av elpanna med patron samt servisdragning. Dränering och reparation av fasad vid källare, uppgång 74. Renovering av hyreslägenhet nr 1-0902 med ny fläkt, skåp samt kyl/frys, slipning av golv samt ommålning av väggar och tak. Åtgärdat fuktskada i trapphus 72, lgh 1301, 1302 och 1201

BRF Raderkniven 2 i Stockholm

Org.nr. 769601-9566

Planerade underhållsarbeten för 2017

- Upprättande av underhållsplan
- Ifyllnad av hål i asfalt utanför uppgång 72

Ekonomi och administration

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Alf Persson, Juristbyrå Juridikon enl förvaltningsavtal.

Det finns inga beslut om arvode till styrelsen.

Hyrn för hyresrätten justeras årligen, senast fr 170401, enl ramavtal mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen. Avgiften har varit oförändrad under 2009 och 2010. Den höjdes med 6% från 2011-07-01 och med 5% från 2012-07-01. Avgiftshöjningarna har varit nödvändiga för att komma i fas med normala kostnadsökningar å driftskostnaderna. Genom lägre finansiella kommande kostnader p g a den minskade låneskulden har avgiften sänkts med 10% från 131001.

Hyresrätten har under året totalrenoverats för 159.938, varav 50% eller kr 80.000 aktiverats.

Kommunal fastighetsavgift betalas med kr 1.268 (f å 1243) per lägenhet.

Enl stadgarna ska avsättning till yttre rep.fonden ske med 0,3% av fastighetens tax.värde.

Gällande ek plan registrerades 2007-04-11 hos Bolagsverket.

Gällande tomträttsavtal löper till 2019-09-30 med kr 49.600 per år.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	586 424	569 858	583 094	575 384
Resultat efter finansiella poster	-19 543	146 512	40 948	77 929
Soliditet (%)	79,00	79,14	78,92	78,77
Resultat i % av nettoomsättningen	-3,33	25,71	7,02	13,54
Balansomslutning	15 625 491	15 622 475	15 479 764	15 457 433
Kassalikviditet (%)	962,22	1 569,17	1 153,50	790,44
Snittavgift per kvm	721	721	721	
Snitthyra per kvm	1345			
Låneskuld per kvm	4426			

Definition av nyckeltal:

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

Kassalikviditet: Omsättningstillgångar i procent av kosrtfristiga skulder

BRF Raderkniven 2 i Stockholm

Org.nr. 769601-9566

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	11 244 187	872 158	73 416	27 530	146 512
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			35 565		-35 565
Överförs till balanserat resultat				110 947	-110 947
Årets resultat					-19 543
Belopp vid årets utgång	11 244 187	872 158	108 981	138 477	-19 543

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

Årets resultat

138 477

-19 543

118 934

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning

118 934

118 934

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

BRF Raderkniven 2 i Stockholm

Org.nr. 769601-9566

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, m.m.			
Nettoomsättning	2	586 424	569 858
Summa rörelseintäkter, m.m.		586 424	569 858
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	3	-469 595	-286 256
Övriga externa kostnader		-45 843	-39 165
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-58 331	-57 329
Summa rörelsekostnader		-573 769	-382 750
Rörelseresultat		12 655	187 108
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	1 601
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 215	-42 197
Summa finansiella poster		-32 198	-40 596
Resultat efter finansiella poster		-19 543	146 512
Resultat före skatt		-19 543	146 512
Årets resultat		-19 543	146 512

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	14 808 597	14 658 723
Byggnadsinvent, maskiner och andra tekn installationer	5	35 267	43 084
Summa materiella anläggningstillgångar		14 843 864	14 701 807
Summa anläggningstillgångar		14 843 864	14 701 807

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	6	61 817	1 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	5 085
Summa kortfristiga fordringar		61 817	6 560

Kassa och bank

Kassa och bank		719 810	914 108
Summa kassa och bank		719 810	914 108

Summa omsättningstillgångar		781 627	920 668
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		15 625 491	15 622 475
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2016-12-31

2015-12-31

12 116 345

108 981

12 225 326

138 477

-19 543

118 934

12 344 260

3 200 000

3 200 000

16 070

65 161

81 231

15 625 491

12 116 345

73 416

12 189 761

27 530

146 512

174 042

12 363 803

3 200 000

3 200 000

4 562

54 110

58 672

15 622 475

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark	200
Värdehöjande renoveringar, stambyte mm	200
Byggnadsinvent, maskiner och andra tekniska installationer	10

Tillgångarnas värde utgörs av anskaffningsvärde efter skälig avskrivning

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter	498 530	488 909
Bostadshyra	49 674	49 224
Överlåtelse-och pantsättningsavgifter	5 098	0
Bredband	30 072	27 566
Städavgift	3 050	1 750
Övr intäkter	0	2 409
	586 424	569 858

Not 3 Direkta fastighetskostnader	2016	2015
Tomträttsavgäld	49 600	49 600
Värme	19 534	0
Vatten o avlopp	18 054	16 207
El	69 191	52 165
Renhållning	6 576	6 252
Städning	672	0
Rep-och underhåll	125 724	41 794
Rep-och underhåll, hyresrätt	103 501	0
Tvättstuga	0	7 452
Gårdskostnader	4 545	45 372
Fastighetsförsäkring	20 933	15 036
Bredband/kabel-TV	28 048	30 251
Kommunal fastighetsavgift	17 752	17 402
Övr fastighetskostnader	5 465	4 725
	469 595	286 256

Noter till balansräkningen

BRF Raderkniven 2 i Stockholm

Org.nr. 769601-9566

NOTER

		2016-12-31	2015-12-31
Not 4	Byggnader och mark		
	Ingående anskaffningsvärden	15 136 749	15 136 749
	Årets investeringar inkl renovering av Hyresrätt 50%	200 388	0
	Utgående ack anskaffningsvärden	15 337 137	15 136 749
	Ingående avskrivningar	-478 026	-428 514
	Årets avskrivningar	-50 514	-49 512
	Utgående avskrivningar	-528 540	-478 026
	Redovisat värde	14 808 597	14 658 723
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	5 200 000	4 855 000
	Byggnader	6 000 000	7 000 000
Not 5	Byggnadsinvent, maskiner och andra installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	78 178	78 178
	Utgående ack anskaffningsvärden	78 178	78 178
	Ingående ack avskrivningar	-35 094	-27 277
	Årets avskrivningar	-7 817	-7 817
	Utgående ack avskrivningar	-42 911	-35 094
	Redovisat värde	35 267	43 084
Not 6	Övriga fordringar		
	Brandkontoret, erhöill full likvid mars-17	60 675	0
	Övr fordringar	1 142	1 475
		61 817	1 475
Not 7	Långfristiga skulder		
	Lån Kreditinstitut	3 200 000	3 200 000
	Låneskulden fördelat på 2 lån kr 2.300.000 löpande med rörl ränta 0,616% per 161231 kr 900.000 bunden ränta 1,760 till 170925		
Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Uppl utgiftsräntor	5 002	5 873
	Förutbet årsavgifter	39 648	33 470
	Förutbet bredband	2 148	3 938
	Borås Elhandel	7 702	3 546
	Juridikon	5 675	5 580
	Ellevio	4 986	1 703
		65 161	54 110

NOTER

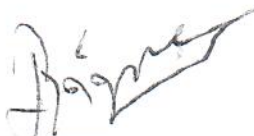
Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar i tomträtt till Sthlm Raderkniven 2	4 300 000	4 300 000
	Summa ställda säkerheter	<u>4 300 000</u>	<u>4 300 000</u>
Not 10	Eventualförpliktelser	2016-12-31	2015-12-31
	Inga	<u>0</u> 0	<u>0</u> 0

Hägersten



Johan Zetterholm



Patrick Peignaud

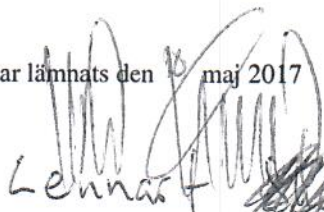
~~Tove Stöwall~~

Erik Johansson



Min revisionsberättelse har lämnats den 16 maj 2017

Anders Backlund
Förtroendevald revisor



Lennart



Åslund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till

Föreningsstämman i **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**
Raderkniven 2, Stockholm; 769601-9566

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **BRF Raderkniven 2** för föreningens andra verksamhetsår, omfattande räkenskapsåret **2016-01-01 – 2016-12-31**.

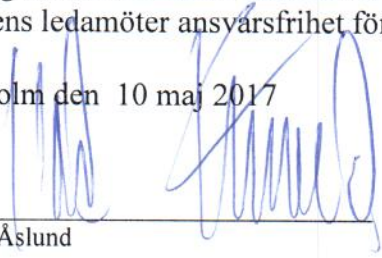
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd samt BFNAR 2009:1 och 2016:10 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen. Jag tillstyrker styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10 maj 2017



Lennart Åslund