

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Buketten 3
716419-9056

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-9
Noter till balansräkning	9-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Buketten 3, 716419-9056 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

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

Föreningen registrerades 1987-05-11 och fastigheten Buketten 3 i Stockholm förvärvades år 2000. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2000-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-10 hos Bolagsverket. Fastigheten är inte upplåten med tomträtt.

Fastigheten

Fastigheten bebyggdes 1914 och består av två flerbostadshus i fem våningar. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbesked 2.165 kvm, varav 1.931 kvm utgör lägenhetsyta och 234 kvm utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt en bostadslägenhet och fem butikslokaler i gatuplanet med hyresrätt. Härutöver upplåter föreningen nio garageplatser, vindsutrymme för telestation samt förrådsutrymmen.

Lägenhetsfördelningen för bostadslägenheterna är:

1 rok: 4 st
2 rok: 5 st
3 rok: 10 st
4 rok: 5 st

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktstid t om
Juvelerare	43	2019-09-30
Galleri/kontor	68	2017-09-30
Frisör	32	2017-09-30
Kontor/butik	48	2017-09-30
Kontor/butik	45	2019-09-30
Summa	234	

Övrig uthyrning

Teleantenn	1	2019-09-30
Källarförråd	22	2016-09-30

I fastigheten finns gemensamhetsanläggningar i form av tvättstuga, cykelrum, hobbyrum samt sammanträdes/styrelserum

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Föreningens hemsida är "buketten3.se"

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2002-01-01 och sträcker sig fram till år 2022. Under 2013 statusuppdaterades fastigheten med hjälp av tekniska konsulter med avseende på kommande åtgärder.

Fastigheten genomgick en genomgripande renovering 1978 då bl.a stammar för vatten, avlopp och el byttes. Efter det att föreningen blev ägare till fastigheten har bland annat målning av tak och fönster skett, originalbalkonger renoverats samt ventilationssystemet rensats.

Under 2006 fick fastighetens gård ett nytt tätskikt, garagets takbalkar förstärktes samt fuktskador på en fasad och balkong åtgärdades. Under 2007 putsades fasaden mot Fokungagatan. I samband härmed byttes även entré- och fönsterpartierna till affärslokalerna. Under 2008 renoverades entréporten mot Folkungagatan. Samma år målades även samtliga fönster i syd- och västläge. Vidare bullerisolerades huvuddelen av bostadsfönstren mot Folkungagatan på lägenhetsinnehavarnas bekostnad. Under 2009 moderniserades VVS-installationerna. Samtliga radiatorventiler och termostater utbyttes och en ny tryckstegringspump installerades. Vidare införskaffades ny reglerutrustning i undercentralen i syfte att förbättra såväl värmekonmfort som värmeekonomi.

Under hösten 2009 påbörjades montage av nya balkonger mot innergården. Detta arbete slutfördes under hösten 2010. Under 2010 utbyttes undercentralens cirkulationspump samt tryckkärl. Vidare byttes ventilationsfläktar i garaget. Även OVK-besiktning genomfördes. Under 2011 installerades snörasskydd på taken och värmeslingorna uppgraderades med ny teknik. De små burspråksbalkongerna utrustades med nya tätskikt och golvbrunnar. Vidare målades garaget om 2011. Under 2012 målades/justerades ånyo fönstren. Vidare installerades en ny sopkarusell i soprummet, garaget fick en ny energieffektiv belysning samt brandvarnare installerades i allmänna utrymmen. År 2013 genomfördes inga större åtgärder. 2014 renoverades trapphusen i sin helhet. Alla lägenhetsdörrar byttes ut till säkerhetsdörrar, alla ytskikt målades om och restaurerades. Takarmaturena ersattes med nya tidstypiska modeller med modern teknik. 2015 införskaffades en ny garageport. Fotrännan mot Tjärhovsgatan byttes. Samtliga avloppsstammar underhållsspolades och besiktigades.

2016 började med upprustning av cykelförrådet och väggfästen monterades för bättre ordning. Senare under hösten byttes all utomhusbelysning ut på innergården till den senaste tekniken. Året avslutades med genomförandet av OVK besiktning. En del förbättringsåtgärder kommer att utföras under 2017.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen, hyres- och avgiftsavisering jämte förande av medlems- och lägenhetsförteckning har utförts av Bas Förvaltning. Den tekniska förvaltningen har skötts av TEKAB.

Övriga Driftsavtal

Hisservice: Otis
Snöskottning tak: Björn Persson Plåtslageri
Sophämtning: Stockholm Vatten/Avfall
Pappers- och glasåtervinning: Sita
El: Fortum samt Telge Enerig
Klottersanering: Color Off
Fjärrvärme: Fortum
Kabel-TV/Bredband: ComHem
Låssystem: Lås-Snabben
Vatten: Stockholm Vatten/Avfall
Städning: Vi Agerar
Entrémattor: Söderbergs Mattleasing
Säkerhetsbesiktningar: Inspecta
Takvärmekablar: Plintens Elektriska
Fjärrvärmeanläggning: Energisparkonsult
Övervakning undercentral: Eletro Relä
Delade kostnader för garageport: Brf Höstbuketten

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 23 st.

Ingen medlemslägenhet under året har överlåtits. Däremot så har en av föreningens hyreslägenheter upplåtits som bostadsrätt.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är restriktiv. Föreningens önskan är att medlemslägenheterna ska bebos av medlemmarna.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Föreningsstämma hölls den 2016-05-26. Styrelsen har sedan ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Styrelse

Sten Westin, ordförande / ledamot
Claes Johansson, ledamot
Lars Krook, ledamot
Joakim Häryd, ledamot
Maine André Strömgren, ledamot
Anna Dahlman, suppleant
Douglas Sjöwall, suppleant

Revisorer

Hans-Olof Olsson, ordinarie extern
Eva Hansen, suppleant

Valberedning

Valberedning intill kommande årsstämma har varit Fredrik Schöld och Henrik Persson.

Föreningens ekonomi

Föreningens samtliga lån löstes i december i samband med att en hyreslägenhet uppläts till bostadsrätt.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	560	592	592	592
Lån/kvm bostadsrättsyta	-	5 692	5 692	3 927
Elkostnad/kvm totalyta	27	28	28	32
Värmekostnad/kvm totalyta	148	141	143	153
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	18	18	17

Eget kapital

	2016-12-31	2015-12-31
Inbetalda insatser	34 374 196	23 804 196
Kapitaltillskott	400 000	400 000
Fond för yttre underhåll	153 417	132 684
	<u>34 927 613</u>	<u>24 336 880</u>
Balanserat resultat	-3 488 499	-3 771 087
Överfört till fond för yttre underhåll	-153 417	-132 684
Årets resultat	345 155	282 587
	<u>-3 296 761</u>	<u>-3 621 184</u>
Belopp vid årets slut	31 630 852	20 715 696

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 641 916
årets resultat	345 155
Totalt	-3 296 761
reservering till fond för yttre underhåll	-153 417
balanseras i ny räkning	-3 143 344
Summa	-3 296 761

Bolagets 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		1 963 050	1 976 325
Övriga rörelseintäkter		19 963	31 328
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 983 013	2 007 653
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 034 854	-1 139 394
Övriga externa kostnader		-158 018	-126 370
Personalkostnader	3	-6 965	-6 965
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-306 750	-300 756
Summa rörelsekostnader		-1 506 587	-1 573 485
Rörelseresultat		476 426	434 168
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 989	17 739
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 260	-169 320
Summa finansiella poster		-131 271	-151 581
Resultat efter finansiella poster		345 155	282 587
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		345 155	282 587
Skatter			
Årets resultat		345 155	282 587

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	28 969 617	29 276 367
Summa materiella anläggningstillgångar		28 969 617	29 276 367
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	5	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		28 972 417	29 279 167
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 031	104 611
Övriga fordringar		71 171	68 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 079	47 731
Summa kortfristiga fordringar		127 281	221 045
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 279 680	2 241 764
Summa kassa och bank		3 279 680	2 241 764
Summa omsättningstillgångar		3 406 961	2 462 809
SUMMA TILLGÅNGAR		32 379 378	31 741 976

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		34 374 196	23 804 196
Kapitaltillskott		400 000	400 000
Fond för yttre underhåll		153 417	-
Summa bundet eget kapital		34 927 613	24 204 196
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 641 916	-3 771 087
Årets resultat		345 155	282 587
Summa fritt eget kapital		-3 296 761	-3 488 500
Summa eget kapital		31 630 852	20 715 696
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	-	10 000 000
Summa långfristiga skulder		-	10 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		103 699	180 104
Skatteskulder		79 822	71 877
Övriga skulder		370 599	358 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		194 406	416 158
Summa kortfristiga skulder		748 526	1 026 280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 379 378	31 741 976

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	66,7

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Noter till resultaträkning

Not 2 Driftskostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsskötsel	114 077	105 931
Snöröjning	19 474	12 516
El	59 142	59 909
Fjärrvärme	328 905	323 083
Klottersanering	16 741	18 286
Sophämtning	40 177	22 752
Försäkring och bevakning	33 329	34 374
Reparationer och underhåll	252 974	408 120
Vatten och avlopp	45 001	38 825
Hiss	37 047	35 145
Fastighetsskatt	79 822	71 880
Övrigt	8 165	8 573
	1 034 854	1 139 394

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Löner och andra ersättningar:	6 965	6 965
Summa	6 965	6 965
(varav pensionskostnader)	-	-

Noter till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 933 544	31 933 544
	31 933 544	31 933 544
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 657 177	-2 356 421
-Årets avskrivning enligt plan	-306 750	-300 756
	-2 963 927	-2 657 177
Redovisat värde vid årets slut	28 969 617	29 276 367
I planenligt restvärde ingår mark med kr	11 483 535	11 483 535
Taxeringsvärden		
Byggnad	20 067 000	21 508 000
Mark	31 072 000	22 720 000
	51 139 000	44 228 000
Bostad	46 200 000	40 400 000
Lokal	4 939 000	3 828 000
	51 139 000	44 228 000

Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 800	2 800
Redovisat värde vid årets slut	2 800	2 800

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	10 000 000
	-	10 000 000

4

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
Summa ställda säkerheter	10 000 000	10 000 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

Underskrifter

Stockholm den 21 april 2017



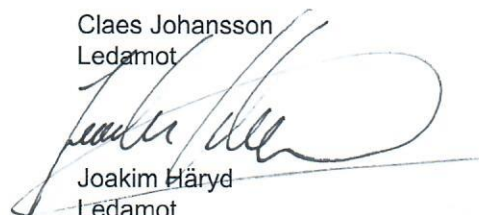
Sten Westin
Styrelseordförande, ledamot



Claes Johansson
Ledamot



Lars Krook
Ledamot



Joakim Häryd
Ledamot



Maine André Strömgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4-2017



Hans-Olof Olsson
Godkänd Revisor