

Årsredovisning för
Brf Kungen 3
769623-1187

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kungen 3, 769623-1187 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsår 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Kungen 3 registrerades 2012-02-01 och förvärvades fastigheten Huddinge Kungen 3. Föreningens firma är Brf Kungen 3. Föreningen är ett privatbostadsföretag.

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

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Vid ordinarie föreningsstämma 25 maj 2015 valdes följande personer till styrelsen:

Ledamöter

Johanna Zettervall	Ordförande
Susanne Adawi	Sekreterare
Daniel Berglund	Kassör

Suppleanter

Ulrika Forsgren	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har haft fortlöpande och nära kontakt i föreningens olika angelägenheter under året. Under 2016 har 8 protokollförda sammanträden genomförts. Firmatecknare är styrelsen i sin helhet, alternativt två ledamöter i förening.

Revisor

Ingen föreningsvald revisor valdes vid stämman. Extern revior är BoRevision.

Valberedning

Till valberedning utsåg föreningsstämman Henrik Bergau och Ulrika Runnqvist.

Information om fastigheten

I fastigheten finns 50 lägenheter om totalt 2994 kvm.

1:or 7 st
2:or 25 st
3:or 18 st

43 (42) av lägenheterna upplåts med bostadsrätt och 7 (8) med hyresrätt.

Föreningen har 56 (42) medlemmar. Tre lägenheter har under året varit uthyrd i andra hand.

Under 2016 har 5 (6) lägenheter överlåtits.

Under 2016 sålde föreningen en hyresrätt.

Till fastigheten hör, 5 parkeringar varav 10 personer i den interna kön samt ett allmänt utrymme som idag fungerar som en möteslokal för styrelsen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Valvet Stockholm AB angående ekonomisk och teknisk förvaltning av fastigheten. Avtalet innehåller också ett tilläggsavtal med Valvet för enklare fastighetsskötargärder i lägenheterna, som byte av packningar, justering av toaletter, luftning av radiatorer o s v.

Trappstädning utförs av HEBE städ.

Föreningen har avtal med ComHem avseende basnät och fastighetsnät för kabeltv, Internet m m.

Fastighetsförsäkringen i Gjensidige avser också bostadsrättstillägg.

Södertörns Fjärrvärme levererar fjärrvärmen.

Stockholm Vatten levererar vatten och tar hand om avloppet.

Vanliga hushållssopor hämtas en gång/vecka, enligt avtal med SRV.

Snöskottning av trappor och gångar sköttes av föreningen själva.

Vattenfall levererar både fastighets- och lägenhetsel.

Alla avtal ses över och förhandlas om löpande.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

2016 har föreningen amorterat av och förhandlat om ett av sina befintliga lån. Detta har resulterat i en betydligt minskad ränteprocent vilket resulterar i mindre räntebetalningar.

Ekonomi

Styrelsens arbete med föreningens ekonomi syftar till en väl underhållen fastighet och en på sikt stabil ekonomi.

Det är styrelsens uppfattning att föreningens ekonomi fortfarande är relativt god.

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	2 154	2 119	1 958	1 945	1 784
Resultat efter finansiella poster, tkr	-107	-941	-767	-177	-1 031
Soliditet*	68	61	58	63	63
Bostadsrättsyta	2 569	2 510	2 379	2 379	2 379
Total yta (bostäder och lokaler)	2 971	3 042	3 042	3 042	3 042
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	640	632	591	567	503
Lån / kvm bostadsrättsyta	5 712	7 739	8 207	6 977	6 977
Fastighetens belåningsgrad, %	46,74	79,19	79,59	67,67	79,26
Taxeringsvärde, tkr	31 400	24 531	24 531	24 531	20 945
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	35 883	33 963	30 673	30 673	30 673
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	31,71	24,19	24,19	20,71	20,71
Avskrivning / kvm total yta	285	279	295	72	71
Elkostnad / kvm total yta	21	21	27	28	26
Värmekostnad / kvm total yta	137	123	117	131	110
Vattenkostnad / kvm total yta	32	28	27	22	10

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	31 990 157	1 973 199	71 237	-2 046 316	-941 186
Försålda lägenheter	734 314	1 185 686			
Avsättning till yttre fond			-71 237	71 237	
Resultatdisposition				-941 186	941 186
Årets resultat					-106 920
	32 724 471	3 158 885	-	-2 916 265	-106 920

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

	Belopp
balanserat resultat	-2 916 265
årets resultat	-106 920
Totalt	-3 023 185

Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

avsättning till yttre fond	94 200
uttag ur yttre fond	-29 270
balanseras i ny räkning	-3 088 115
Summa	-3 023 185

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

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>
Nettoomsättning	2	2 153 507	2 119 107
		<u>2 153 507</u>	<u>2 119 107</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3,4,5	-766 325	-954 069
Periodiskt underhåll	6	-29 270	-329 014
Övriga externa kostnader	7,8	-383 033	-377 596
Personalkostnader	9	-72 281	-70 529
Fastighetskostnader		<u>-1 250 909</u>	<u>-1 731 208</u>
Resultat före avskrivningar och räntekostnader		902 598	387 899
Avskrivningar		<u>-848 141</u>	<u>-840 350</u>
Rörelseresultat		54 457	-452 451
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		17	7
Räntekostnader och liknande kostnader	10	<u>-161 394</u>	<u>-488 742</u>
Resultat efter finansiella poster		-106 920	-941 186
Årets resultat		<u>-106 920</u>	<u>-941 186</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	11	38 736 279	39 428 329
Fastighetsförbättringar	12	6 962 304	7 118 395
		<u>45 698 583</u>	<u>46 546 724</u>
Summa anläggningstillgångar		45 698 583	46 546 724
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 030	17 030
Övriga fordringar	13	4 286	2 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	48 310	50 675
		<u>69 626</u>	<u>69 737</u>
Kassa och bank		2 352 498	4 512 605
Summa omsättningstillgångar		2 422 124	4 582 342
SUMMA TILLGÅNGAR		48 120 707	51 129 066

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		35 883 356	33 963 356
Fond för yttre underhåll		-	71 237
		<u>35 883 356</u>	<u>34 034 593</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 916 265	-2 046 316
Årets resultat		-106 920	-941 186
		<u>-3 023 185</u>	<u>-2 987 502</u>
Summa eget kapital		<u>32 860 171</u>	<u>31 047 091</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	14 600 000	19 425 000
		<u>14 600 000</u>	<u>19 425 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder		322 907	343 445
Leverantörsskulder		83 250	64 047
Skatteskulder		722	5 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	253 657	243 843
		<u>660 536</u>	<u>656 975</u>
Summa skulder		<u>15 260 536</u>	<u>20 081 975</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>48 120 707</u>	<u>51 129 066</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-106 920	-941 186
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		848 141	840 350
		<u>741 221</u>	<u>-100 836</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		741 221	-100 836
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		111	41 368
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		3 561	-1 027 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten		744 893	-1 086 888
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån			-
Amortering av lån		-4 825 000	-100 000
Inbetalda insatser		734 314	1 655 445
Upplåtelseavgifter		1 185 686	1 634 555
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 905 000	3 190 000
Årets kassaflöde		-2 160 107	2 103 112
Likvida medel vid årets början		4 512 605	2 409 493
Likvida medel vid årets slut		2 352 498	4 512 605

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	År	Andel av bokf värde i %
Fastigheten		
Stomme, grund och restpost	100	78,4
VVS, panna/undercentral	20	0,9
VVS, styr & värmepump	10	0,9
Fasad	10	3,0
Balkonger	30	1,2
Fönster	5	2,6
Tak	30	2,0
Hiss, gejdrar & korg	30	1,4
Hiss, maskin	25	1,4
Ventilation, kanaler	50	1,0
Ventilation, fläktar & apparater	20	1,5
El, ledningar, kabel, central	30	1,6
El, apparater & svagström	15	1,6
Tvättstugor	20	1,5
Tvättstugor, maskiner	12	1,0
Övriga anläggningstillgångar		
Fastighetsförbättringar	20-50	

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 643 741	1 586 868
Hysesintäkter, bostäder	496 972	521 457
Hysesintäkter, garage och parkering	10 440	10 440
Övriga intäkter	2 354	342
	2 153 507	2 119 107

Not 3 Fastighetsskötsel

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Material	1 663	9 028
Städning inkl hyrmattor	27 756	28 099
Besiktningkostnader, sotning OVK etc.	1 500	3 723
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	2 156	6 690
	33 075	47 540

Not 4 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hysesbostäder	6 442	11 631
El, värme, vatten och ventilation	6 650	134 695
Vattenskador	5 786	115 638
Tvättstuga, tvättutrustning	3 336	-
Hissar	7 231	18 415
Övriga reparationer	13 073	2 316
	42 518	282 695

Not 5 Taxebundna kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
El	63 207	63 894
Uppvärmning	417 491	373 095
Vatten	96 010	85 593
Sopor, grovsopor	71 321	59 936
Kabel-TV	42 703	41 316
	690 732	623 834

Not 6 Underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
El, värme, vatten och ventilation	-	55 550
Hissar	29 270	108 639
Övriga underhållskostnader	-	164 825
	29 270	329 014

Not 7 Försäkring och avgäld

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsförsäkring	35 199	35 728
	35 199	35 728

Not 8 Förvaltningskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	63 400	62 860
Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier etc.	2 016	-
Administrationskostnader	-	6 751
Förvaltningskostnader, avtal	150 000	150 000
Revision	20 000	21 875
Förvaltningskostnader	29 985	35 614
Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	81 433	60 145
Övriga förvaltningskostnader	1 000	4 623
	347 834	341 868

Not 9 Arvoden

Arvoden och sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Löner och andra ersättningar:	-	-
Styrelsearvoden	55 000	55 000
Sociala kostnader	17 281	15 529
	72 281	70 529

Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, bank	161 394	488 728
Räntekostnader, övriga	-	14
	161 394	488 742

Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Byggnad		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	29 737 681	29 737 681
Vid årets slut	29 737 681	29 737 681
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 874 006	-1 181 956
-Årets avskrivning	-692 050	-692 050
Vid årets slut	-2 566 056	-1 874 006
Mark	11 564 654	11 564 654
Redovisat värde vid årets slut	38 736 279	39 428 329

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	23 200 000	-	23 200 000
Mark	8 200 000	-	8 200 000
	31 400 000	-	31 400 000

Not 12 Fastighetsförbättringar

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförbättring		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	7 414 995	-
-Nyanskaffningar	-	7 414 995
Vid årets slut	7 414 995	7 414 995
-Vid årets början	-296 600	-148 300
-Årets avskrivningar	-156 091	-148 300
Vid årets slut	-452 691	-296 600
Redovisat värde vid årets slut	6 962 304	7 118 395

Not 13 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	4 286	2 032
	4 286	2 032

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkringspremie	-	2 989
Övrigt	48 310	47 686
	48 310	50 675

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Löptid	2015-12-31	Förändring	2016-12-31
SEB	0,38	2016-11-28	3 000 000	-3 000 000	
SEB	3,79	2016-01-28	5 000 000	-5 000 000	
SEB	3,07	2016-01-28	6 600 000	-6 600 000	
SEB	1,18	2016-07-28	4 825 000	-4 825 000	
Nordea	0,8	2018-01-17		3 000 000	3 000 000
Nordea	0,8	2018-01-17		5 000 000	5 000 000
Nordea	0,226	2017-01-30		6 600 000	6 600 000
			19 425 000	-4 825 000	14 600 000

Not 16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Långgivare	2016-12-31
Nordea	-

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntor	13 893	2 590
Förutbetalda hyror och avgifter	166 717	169 004
Upplupen revisionskostnad	16 000	16 000
EI	6 075	5 603
Värme	54 418	50 646
Dubbelbetalning Panthantering	-3 446	-
	253 657	243 843

Not 18 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	19 550 000	19 550 000
	19 550 000	19 550 000

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Underskrifter

Ort och datum

Susanne Adawi
Styrelseledamot

Daniel Berglund
Styrelseledamot

Johanna Zettervall
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Joakim Häll
Revisor