allabrf.se

Årsredovisning för

Brf Brunfisken 24

716419-7696

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brunfisken 24 (716419-7696) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Verksamhet

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Taket på gårdshuset och muren mot grannfastigheten har varit föremål för reparation. Genomgång har skett av samtliga dörrstängare i fastigheten som har åtgärdats i den omfattning som varit nödvändigt. Fönstren i två lägenheter på Majorsgatan 6 har renoverats. Arbete pågår med att upprätta uppdaterad underhållsplan.

Ny upphandling av avtal avseende snöskottning tak inklusive bevakning har genomförts. Ny entreprenör har anlitats. I samband med detta har även taksäkerheten setts över och ytterligare säkerhetsåtgärder genomförts i form av ytterligare rasskydd och gångbryggor.

Under hösten 2017 blev föreningen utsatt för inbrott på Majorsgatan 6. Flera dörrar i källaren bröts upp. I anledning härav har dörrar till allmänna utrymmen setts över och nya, förstärkta brytskydd monterats där detta bedömts nödvändigt.

För att öka säkerheten i trapphuset på Nybrogatan 37 har vår hyresgäst tandläkaren erhållit särskild portkod som lämnas ut till kunder och som endast gäller vissa tider.

Brandskyddskontroll har genomförts av samtliga eldstäder.

Föreningens ekonomi

Föreningens lån uppgår till 40 500 000 kronor. Av föreningens lån löper 25 000 000 kronor med rörlig ränta och resterande 15 500 000 kronor med fast ränta med bindningstid till 2020 respektive 2022. Föreningen har fortsatt hög likviditet och använder denna till fortsatt underhåll och renoveringar av fastigheten. Bedömningen är att de likvida medel som föreningen har inklusive de årliga rörelseöverskotten ska räcka till de underhållsåtgärder och renoveringar som behöver göras och att några avgiftshöjningar inte ska behöva komma i fråga. Noteras att föreningens skattemässiga underskott numera är förbrukat och att föreningen nu beskattas för inkomstskatt.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 66 medlemmar och vid årets utgång 64 medlemmar.
Under året har fyra överlåtelser skett. 3 medlemmar har avgått och 1 medlemm tillkommit till föreningen.

Styrelsen

Ordinarie ledamöter:
Märit Eliasson, ordförande
Louise Djurberg, sekreterare
Gunnar Jansson
Owe Sundqvist
Suppleanter:
Johan Holmberg
Stefan Wyser

Styrelse har sitt säte i Stockholm.

Revisor

Godkända revisorn Katarina Lindholm

Våra lokaler

Våra lokaler och parkeringsplatser är samtliga uthyrda.

Flerårsöversikt

	2017-12-31	*2016-12-31*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Nettoomsättning	6 263 817	6 206 684	6 128 224	6 056 098
Resultat efter finansiella poster	2 944 956	2 864 792	2 511 854	1 763 836
Soliditet, %	62	61	58	57

Eget kapital

	Insatser	*Upplåtelse avgifter*	*Fond för Yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	60 528 908	13 711 416	3 423 065	-12 065 209	1 840 967
Disposition enligt stämmobeslut			384 600	-384 600	
				1 840 967	-1 840 967
Årets resultat					1 902 577
Vid årets slut	**60 528 908**	**13 711 416**	**3 807 665**	**-10 608 842**	**1 902 577**

Disposition av föreningens vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-10 608 842
årets resultat	1 902 578
Totalt	-8 706 264
disponeras för	
avsättning till yttre fond, 0,3 % av taxeringsvärdet	384 600
balanseras i ny räkning	-9 090 864
Summa	-8 706 264

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-01-01-2017-12-31*	*2016-01-01-2016-12-31*
Rörelseintäkter m.m			
Årsavgifter och hyresintäkter	*2*	6 263 817	6 206 684
Övriga rörelseintäkter		2 843	3 058
Summa rörelseintäkter		6 266 660	6 209 742
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	*3*	-1 869 371	-1 762 610
Fastighetsadministration	*4*	-197 715	-147 268
Personalkostnader		-111 241	-112 090
Avskrivningar enligt plan	*5*	-224 464	-224 464
Summa rörelsekostnader		-2 402 791	-2 246 432
Rörelseresultat		**3 863 869**	**3 963 310**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-919 502	-1 083 621
Ränteintäkter och liknande resultatposter		589	-14 897
Summa finansiella poster		-918 913	-1 098 518
Resultat efter finansiella poster		**2 944 956**	**2 864 792**
Skatt		-1 042 379	-1 023 825
Årets resultat		**1 902 577**	**1 840 967**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	106 503 376	106 727 840
Inventarier		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		106 503 376	106 727 840
Summa anläggningstillgångar		**106 503 376**	**106 727 840**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	*7*	45 429	794 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*8*	35 027	38 738
Summa kortfristiga fordringar		80 456	833 709
Kassa och bank		5 651 700	4 330 236
Summa omsättningstillgångar		**5 732 156**	**5 163 945**
SUMMA TILLGÅNGAR		**112 235 532**	**111 891 785**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 240 324	74 240 324
Fond för yttre underhåll		3 807 665	3 423 065
Summa bundet eget kapital		78 047 989	77 663 389
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 608 842	-12 065 209
Årets resultat		1 902 577	1 840 967
Summa fritt eget kapital		-8 706 265	-10 224 242
Summa eget kapital		**69 341 724**	**67 439 147**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*9*	40 500 000	41 500 000
Summa långfristiga skulder		40 500 000	41 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		272 065	77 500
Skatteskulder		281 109	963 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*10*	1 840 634	1 911 628
Summa kortfristiga skulder		2 393 808	2 952 638
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**112 235 532**	**111 891 785**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2017-01-01-2017-12-31*	*2016-01-01-2016-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 944 956	2 864 792
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	224 464	224 464
	3 169 420	3 089 256
Skatt	-1 042 379	-1 023 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 127 041**	**2 065 431**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	753 253	-482 775
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-558 830	-3 023 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 321 464**	**-1 440 498**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**-**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 000 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 000 000**	**-**
Årets kassaflöde	**1 321 464**	**-1 440 498**
Likvida medel vid årets början	**4 330 236**	**5 770 734**
Likvida medel vid årets slut	**5 651 700**	**4 330 236**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning
i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningar görs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. När en materiell anläggningstillgångs avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas tillgångens restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	*% per år*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,50
-Stambyte	2
-Installationer	20

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Hyror lokaler	4 907 192	4 849 944
Hyror garage	539 428	538 432
Årsavgifter	218 086	218 086
Fastighetsskatt	586 000	586 000
Vattenavgifter	7 200	7 200
Övrigt	5 911	7 022
Summa	**6 263 817**	**6 206 684**

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	98 013	56 193
Snöskottning	4 794	33 715
Städning	54 054	51 662
Besiktningskostnader	13 106	5 507
El	46 497	50 430
Värme	489 384	489 804
Vatten	54 441	53 167
Sophämtning	60 735	61 921
Kabel-tv avgift/datakommunikation	23 497	21 000
Övriga fastighetskostnader	12 515	4 873
Fastighetsskatt	649 120	586 000
Fastighetsförsäkring	82 376	79 346
Reparationer	65 849	259 225
Underhåll	214 990	9 767
Summa	**1 869 371**	**1 762 610**

Not 4 Fastighetsadministration

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Kameral förvaltning	96 583	100 451
Konsultarvoden Brain Accounting	12 744	9 301
Konsultarvoden	36 370	
Revisionsarvode	21 445	17 445
Serviceavgifter Fastighetsägarna	4 997	4 101
Bankkostnader	4 272	4 342
Övriga administrativa kostnader	21 304	11 628
	197 715	**147 268**

Not 5 Avskrivningar

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Byggnader	224 464	224 464
Summa	**224 464**	**224 464**

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	108 511 725	108 511 725
	108 511 725	108 511 725
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 783 885	-1 559 421
-Årets avskrivning enligt plan	-224 464	-224 464
	-2 008 349	-1 783 885
Redovisat värde vid årets slut	**106 503 376**	**106 727 840**
Taxeringsvärde byggnader:	52 800 000	52 800 000
Taxeringsvärde mark:	75 400 000	75 400 000
	128 200 000	128 200 000

Not 7 Övriga fordringar

	2017-12-31	*2016-12-31*
Fordran skattekonto	19 501	776 523
Förskottsbetald moms	291 727	292 263
Moms oktober-december	-265 799	-273 815
Redovisat värde vid årets slut	**45 429**	**794 971**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Förutbetald försäkring	35 027	33 338
Förutbetald kabel-tv avgift	-	5 400
	35 027	**38 738**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta*	*Omsättningstid*	*Belopp*
Swedbank Hypotek AB	Rörligt f.n 0,686%		9 000 000
Swedbank Hypotek AB	1,740%	2022-01-25	5 500 000
Swedbank Hypotek AB	4,580%	2020-04-10	10 000 000
Swedbank Hypotek AB	Rörligt f.n 0,298%		10 000 000
Swedbank Hypotek AB	Rörligt f.n 0,308%		4 000 000
Swedbank Hypotek AB	Rörligt f.n 0,667%		2 000 000
			40 500 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Upplupna styrelsearvoden inkl soc.avgifter	116 963	116 963
Upplupna räntor, lån	44 344	79 960
Förutbetalda hyror/avgifter	1 573 131	1 562 666
Upplupen kostnad fjärrvärme	71 251	68 957
Upplupen kostnad revision	34 945	13 500
Torkab Entreprenad AB		69 582
	1 840 634	**1 911 628**

Brf Brunfisken 24
716419-7696

Not 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2017-12-31	*2016-12-31*
Panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	68 400 000	68 400 000
Eventualförpliktelser	*Inga*	*Inga*

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Arbeten på våra grannfastigheter har medfört skador på vår innegård. Avtal har träffats som medför att ägaren till grannfastigheten kommer att åtgärda dessa skador våren 2018.

Renoveringsbehovet av garaget inkl de avloppsstammar som löper under garaget har utretts och dokumentation har framtagits för upphandling av renoveringsarbeten. Anbud har tagits in. Anbuden har visat på ett icke akut behov av renovering och att när åtgärderna sker så bör de göras mer omfattande än vad vi tidigare förutsett. Åtgärderna får därför avvakta något år för att säkerställa erforderlig likviditet när de vidtas.

OVK - besiktning har genomförts (vissa lägenheten och åtgärder återstår dock). Vidare har det skett en kartläggning av ventilationskanalerna i byggnaderna på Majorsgatan 4 och Nybrogatan 37.

Underskrifter

Stockholm den 16 maj 2018

Märit Eliasson
Styrelseordförande

Louise Djurberg

Gunnar Jansson

Owe Sundqvist

Min revisionsberättelse har avgivits den 21 maj 2017

Katarina Lindholm
Godkänd revisor

allabrf.se

FINNHAMMARS
AUKTORISERADE OCH GODKÄNDA REVISORER

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Brf Brunfisken 24**
Org.nr. 716419-7696

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brunfisken 24 för år 2017-01-01— 2017-12-31.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 de 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. De 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, förfalskning, 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 eventuella 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 Brf Brunfisken 24 för år 2017-01-01— 2017-12-31 samt av förslagen 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, 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
- 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 2018- 05-21

Katarina Lindholm
Godkänd revisor