Årsredovisning

Brf Dryckeshornet 7

716402-8255

Styrelsen för BRF DRYCKESHORNET 7 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING SIDA

- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har bildats av hyresgästerna i fastigheten. Föreningen Dryckeshornet 7 är registrerad 1985-08-09 hos länsstyrelsen i Östergötland län och har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostaden med nyttjanderätt för obegränsad tid.
Föreningen upplåter bostadsrätter på Trädgårdstorget 4 och Drottninggatan 29 i Linköping och hyr ut 4 st lokaler.
Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.
Föreningen har sitt säte i Linköping.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2016.
Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Föreningen omfattar 20 st bostadslägenheter, 4 st lokaler (varav 1 st disponeras av föreningen) och 3 st garage fördelat enligt nedan:

1 r o k	1 st	38 kvm
2 r o k	7 st	487 kvm
3 r o k	8 st	844 kvm
4 r o k	3 st	406 kvm
7 r o k	1 st	209 kvm
Totalt	20 st	1 984 kvm

Lokaler	4 st	479 kvm

Förvaltning

Kameral förvaltning har skötts av FRUBO AB.

Fastigheten

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad i Osséen Agency AB (Fastighetsägarnas egna försäkring)
Fastighetens beteckning är Dryckeshornet 7. Byggnadsår 1929.

Löner och ersättningar

Styrelsearvoden har under året uppbokats med 38 139 kronor, inkl. soc.avg. för 2016.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Thomas Petersson	Ordförande
Sophia Marino	Ledamot
Claes Axelsson	Ledamot
Johan Svennestig	Ledamot
Gene Hivander	Suppleant
Hans Kling	Suppleant

Valberedning

Marie Wadsby
Anders Magnusson

Revisor

Grant Thornton Sweden AB
Intern revisor Sofia Orrhage och suppleant Gunnar Wadsby

Ekonomi

Föreningens fastighetslån har under året varit följande:

Stadshypotek 05-11885-877651	1 311.064:-
Stadshypotek 05-11885-503423	198.493:-
Stadshypotek 05-11885-504524	299.250:-
Stadshypotek 05-11885-605929	2 500.000:-
Stadshypotek 05-11885-710524	3 000.000:-
Stadshypotek 05-11885-635373	350.000:-
Stadshypotek 05-11885-706330	1 537.000:-
Stadshypotek 05-11885-723471	1 972.840:-

Finns mer information under tilläggsupplysningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört följande underhåll:

- Ombyggnation utav övernattningslägenheten och installation av dusch.
- Reparation av grindar.
- Reparation av hiss.
- Klottersanering.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar vid räkenskapsårets början	32
Tillkommande medlemmar under året	2
Avgående medlemmar under året	2
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	32

Under året har två lägenheter överlåtits.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1601-1612	**1501-1512**	**1401-1412**	**1301-1312**
Nettoomsättning	1 134	1 129	1 064	1 182
Resultat efter finansiella poster	24	-42	46	63
Soliditet %	22	22	23	22
Balansomslutning	14 861	14 742	14 845	14 759
Årsavg bostäder kr/kvm	240	240	285	285

Årsavgiften har under året uppgått till 476 160 (476 160) kronor.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems-insatser	**Underhålls fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	1 792 068	980 842	572 569	-41 607
Resultatdisp. enl. föreningsstämman:				
Balanseras i ny räkning			-41 607	41 607
Förändr. av underhållsfond		86 568	-86 568	
Årets resultat				23 853
Belopp vid årets utgång	**1 792 068**	**1 067 410**	**444 394**	**23 853**

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	444 394
Årets resultat	23 853
Summa	*468 247*
Förslag till disposition:	
Avsättning till underhållsfond*	90 000
Balanseras i ny räkning	378 247
Summa	*468 247*

*Enligt underhållsplan.

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

allabrf.se

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 133 701	1 129 496
Övriga rörelseintäkter		5 910	8 071
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 139 611**	**1 137 567**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-776 219	-827 241
Övriga externa kostnader	3	-55 022	-65 635
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-38 139	-38 177
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-88 548	-88 548
Summa rörelsekostnader		**-957 928**	**-1 019 601**
Rörelseresultat		***181 683***	***117 966***
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58	21 448
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 888	-181 021
Summa finansiella poster		**-157 830**	**-159 573**
Resultat efter finansiella poster		***23 853***	***-41 607***
Resultat före skatt		***23 853***	***-41 607***
Årets resultat		***23 853***	***-41 607***

I-P.

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	14 071 233	14 159 781
Summa materiella anläggningstillgångar		*14 071 233*	*14 159 781*
Summa anläggningstillgångar		**14 071 233**	**14 159 781**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		56 225	111 987
Övriga fordringar		7 097	12 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	50 139	48 945
Summa kortfristiga fordringar		*113 461*	*173 382*
Kassa och bank			
Kassa och bank		676 142	408 822
Summa kassa och bank		*676 142*	*408 822*
Summa omsättningstillgångar		**789 603**	**582 204**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 860 836**	**14 741 985**

		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 792 068	1 792 068
Fond för yttre underhåll		1 067 410	980 842
Summa bundet eget kapital		*2 859 478*	*2 772 910*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		444 394	572 569
Årets resultat		23 853	-41 607
Summa fritt eget kapital		*468 247*	*530 962*
Summa eget kapital		**3 327 725**	**3 303 872**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	11 168 647	11 168 647
Summa långfristiga skulder		**11 168 647**	**11 168 647**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		108 422	103 655
Övriga skulder		33 589	33 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	222 453	132 655
Summa kortfristiga skulder		**364 464**	**269 466**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**14 860 836**	**14 741 985**

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	0,5	200

Not 1 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter bostäder	476 160	476 160
Hyresintäk lokal moms	594 668	594 172
Hyresintäkt garage	19 200	18 600
Fastighetsskatt ej moms/moms	43 673	40 564
	1 133 701	**1 129 496**

Not 2 Driftskostnader	2016	2015
Fastighetsskötsel, -extra	-73 621	-55 527
Fastighetsstädning, -extra	-7 205	-44 861
El	-31 489	-31 133
Uppvärmning	-223 723	-207 273
Vatten och avlopp	-60 671	-50 638
Sophämtning/renhållning	-27 433	-26 081
Snöröjning/sandning	-4 760	-2 224
Fastighetsförsäkring	-29 581	-29 026
Kabel-TV/Bredband	-43 636	-42 825
Grundavtal hissar	-16 980	-16 222
Fastighetsavgift/skatt	-69 030	-65 420
Reparation och underhåll	-160 101	-117 592
Reparation och underhåll hiss	-12 291	-3 361
Reparation och underhåll gård/trädgård	-5 784	-118 227
Porttelefon, -låssystem	-8 096	-13 482
Förbrukningsmaterial	-1 818	-3 349
	-776 219	**-827 241**

Not 3 Övriga externa kostnader	2016	2015
Revisionsarvode	-10 668	-9 411
Kameral förvaltning,-extra	-33 103	-37 988
Stämmokostnader	–	-1 883
Övriga kostnader, admin m.m.	-830	-900
Föreningsomkostnader	-2 287	-2 555
Bankkostnader	-1 598	-4 504
Föreningsavgifter	-6 536	-6 536
Porto	–	-77
Inkassokostnader	–	-1 781
	-55 022	**-65 635**

Not 4 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden*	17 458 303	17 458 303
Utgående anskaffningsvärden	17 458 303	17 458 303
Ingående avskrivningar	-3 298 522	-3 209 974
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-88 548	-88 548
Utgående avskrivningar	-3 387 070	-3 298 522
Redovisat värde	**14 071 233**	**14 159 781**
Taxeringsvärden	30 367 000	28 856 000

* Varav mark	3 180 000
Taxeringsvärde Byggnad	19 790 000
Taxeringsvärde Mark	10 577 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
FRUBO AB	9 090	8 462
Com Hem AB	10 616	10 902
Osséen Agency AB	30 433	29 581
	50 139	**48 945**

Not 6 Långfristiga skulder			2016-12-31	2015-12-31
Stadshypotek 877651	2020-09-30	1,56%	1 311 064	1 311 064
Stadshypotek 503423	3 mån	1,35%	198 493	198 493
Stadshypotek 504524	3 mån	1,35%	299 250	299 250
Stadshypotek 605929	3 mån	1,35%	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek 710524	3 mån	1,35%	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek 635373	3 mån	1,35%	350 000	350 000
Stadshypotek 706330	3 mån	1,35%	1 537 000	1 537 000
Stadshypotek 723471	3 mån	1,35%	1 972 840	1 972 840
			11 168 647	**11 168 647**

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 11 168 647 kronor.

Not 7 Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden styrelsen och intern revisorn, inkl. soc avg	40 506	38 177
Uppl utgiftsräntor	14 976	16 514
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter	166 971	77 964
	222 453	**132 655**

Not 8 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	11 169 000	11 169 000
Summa ställda säkerheter	**11 169 000**	**11 169 000**

UNDERSKRIFTER

Linköping 2017- 04-04

Thomas Petersson

Sophia Marino

Claes Axelsson

Johan Svennestig

Min revisionsberättelse har lämnats 2017- 04-20
Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Gunnar Wadsby
Intern revisor

P.P.

allabrf.se

Grant Thornton

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dryckeshornet 7, org. nr 716402-8255

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dryckeshornet 7 för år 2016.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

allabrf.se

Grant Thornton

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning år 2016.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 20 april 2017

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson
Auktoriserad revisor