allabrf.se

Årsredovisning

för

Brf Eken 4 i Råsunda

769607-3431

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Eken 4 i Råsunda, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Fastigheten finns på Råsundavägen 117 A - B samt Parkvägen 12 i Solna. Fastigheten inrymmer 33 bostadslägenheter, av vilka 32 är upplåtna med bostadsrätt till föreningens medlemmar. Under 2015 har 1 (6) bostadsrätter bytt ägare genom köp. Utöver bostadslägenheterna finns i fastigheten fem lokaler. Samtliga av dessa är uthyrda.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2016 haft följande sammansättning:

Magnus Lundin	Ledamot	Ordförande
Lars-Göran Willny	Ledamot	
Linn Horster	Ledamot	
Kerstin Hedman	Ledamot	
Mats Weldes	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.
Styrelsen har under året hållit 14 (10) stycken protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Wall BDO Mälardalen AB	Ordinarie

Valberedning

Sanna Magnusson	Sammankallande
Lars Zernell	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 7 stycken balkonger uppförts i föreningen vilka till fullo har finansierats av de medlemmar som valt att bygga balkonger. Föreningens materiella anläggningstillgångar har som resultat av detta ökat med 429 610 kr under 2016.

I början av hösten upphandlades en komplett injustering av fastighetens värmesystem. Målet med denna var att samtliga lägenheter och hyreslokaler i föreningen skulle kunna ha en innetemperatur på 20-21 grader till en så låg kostnad som möjligt. Samtidigt med denna injustering byttes systemets expansionskärl och gamla radiatortermostater ut. Injusteringen påbörjades i slutet av 2016 men avslutades först i början av 2017 varför bara en del av kostnaden, 45 469 kr, belastar 2016 års resultat. Resterande del av den totala kostnaden om 135 169 kr kommer att belasta 2017 års resultat.

I juli meddelande konkursförvaltaren för Gröna Tak & Rum i Råsunda, tidigare lokalhyresgäst, att vi inte kunde räkna med att få någon ersättning för det hyresbortfall vi hade i samband Gröna Tak & Rum i Råsundas konkurs. Hela beloppet på 36 458 kr var reserverat som befarad kundförlust i 2015 års bokslut och gav således inte något ytterligare negativt resultat 2016.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 52 (46) medlemmar. Under året har 7 (7) medlemmar tillträtt samt 1 (5) medlemmar utträtt ur föreningen.

Flerårsöversikt, tkr (tkr)	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Nettoomsättning (kr)	1 333	1 448	1 723	1 815	1 804
Rörelseresultat	-143	29	-34	467	410
Resultat efter finansiella poster	-216	-439	-444	-3	-207
Eget kapital	42 188	41 572	29 844	24 851	24 855
Balansomslutning	45 233	44 475	43 206	42 277	41 830
Soliditet (%)	93	93	69	59	59

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgift**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	23 784 151	18 758 528	264 529	-796 251	-438 808	**41 572 149**
Kapitaltillskott		831 248				**831 248**
Disposition av föregående års resultat:			103 413	-542 221	438 808	**0**
Årets resultat					-215 618	**-215 618**
Belopp vid årets utgång	**23 784 151**	**19 589 776**	**367 942**	**-1 338 472**	**-215 618**	**42 187 779**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 338 472
årets förlust	-215 618
	-1 554 090

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	127 953
av yttre fonden ianspråktas	-96 441
i ny räkning överföres	-1 585 602
	-1 554 090

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		832 860	934 151
Hyresintäkter	1	499 774	510 753
Övriga rörelseintäkter		3 579	2 982
Summa nettoomsättning		**1 336 213**	**1 447 886**
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	2	-50 144	-56 273
Periodiskt underhåll	3	-96 441	-20 469
Driftskostnader	4	-662 121	-629 608
Administrationskostnader	5	-80 806	-123 566
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	6	-44 500	-44 501
Fastighetsskatt/avgift		-72 480	-91 473
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		**-1 006 492**	**-965 890**
Avskrivning byggnad	7	-457 279	-439 185
Avskrivningar övrigt	8	-15 811	-13 367
Summa avskrivningar		**-473 090**	**-452 552**
Resultat före finansiella poster		**-143 369**	**29 444**
Ränteintäkter		132	324
Räntekostnader på fastighetslån		-72 381	-468 576
Summa kapitalnetto		**-72 249**	**-468 252**
Resultat efter finansiella poster		**-215 618**	**-438 808**
Årets resultat		**-215 618**	**-438 808**

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	7	34 250 695	33 821 085
Mark		10 104 044	10 104 044
Inventarier, verktyg och installationer	8	70 493	57 571
Summa materiella anläggningstillgångar		**44 425 232**	**43 982 700**
Summa anläggningstillgångar		**44 425 232**	**43 982 700**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuella skattefordringar		5 486	126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	17 808	17 245
Avräkningskonto förvaltare		558 463	266 028
Summa kortfristiga fordringar		**581 757**	**283 399**
Kassa och bank		225 905	208 490
Summa omsättningstillgångar		**807 662**	**491 889**
SUMMA TILLGÅNGAR		**45 232 894**	**44 474 589**

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		40 262 679	40 262 679
Kapitaltillskott		3 111 248	2 280 000
Fond för yttre underhåll		367 942	264 529
Summa bundet eget kapital		**43 741 869**	**42 807 208**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 338 472	-796 251
Årets resultat		-215 618	-438 808
Summa fritt eget kapital		**-1 554 090**	**-1 235 059**
Summa eget kapital		**42 187 779**	**41 572 149**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	2 500 000	2 500 000
Summa långfristiga skulder		**2 500 000**	**2 500 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		119 386	59 922
Aktuella skatteskulder		0	1 856
Övriga skulder		10 767	14 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	414 962	326 140
Summa kortfristiga skulder		**545 115**	**402 440**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**45 232 894**	**44 474 589**

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.
Vid övergång till K3 har komponentredovisning införts. Ursprungliga anskaffningar har delats upp i betydande komponenter och avskrivning sker under en beräknad kvarstående nyttjandeperiod.
Avskrivningstider avseende övriga anskaffningar har analyserats och i vissa fall ändrats för att avskrivning skall ske under en beräknad kvarstående nyttjandeperiod.
Samtliga avskrivningar på byggnader, markanläggningar samt maskiner och inventarier sker enligt linjär avskrivningsplan.
Följande avskrivningstider har tillämpats:
Byggnader och markanläggningar
Ursprunglig anskaffning 50-200 år
Nyanskaffningar 3-50 år
Maskiner och inventarier 3-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, kr
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat, tkr
Resultat före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster, tkr
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Eget kapital, tkr
Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning, tkr
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Hyresintäkter

	2016	2015
Hyresintäkter, lokaler	409 937	402 882
Övriga hyresintäkter	89 837	107 871
	499 774	**510 753**

Not 2 Reparation och underhåll

	2016	2015
Reparation hissar	3 390	16 822
Reparation bostad	0	3 825
Reparation tvättstuga	0	8 059
Reparation tak	0	18 444
Reparationer	24 003	9 124
Reparation portar	22 750	0
Avrundningsdifferens	1	-1
	50 144	**56 273**

Not 3 Periodiskt underhåll

	2016	2015
Planerat underhåll	96 441	20 469
	96 441	**20 469**

Not 4 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	30 577	25 304
Städkostnader	44 348	39 908
Hyra av entrémattor	9 383	8 483
Snöröjning/sandning	6 379	12 877
Hisskostnader	13 653	13 099
El	44 698	50 104
Värme	404 018	372 763
Vatten och avlopp	34 988	34 477
Avfallshantering	33 954	35 178
Försäkringskostnader	28 072	27 129
Kabel-tv	8 064	7 766
Förbrukningsinventarier	3 986	1 422
Övrigt	0	1 097
Avrundningsdifferens	1	1
	662 121	**629 608**

Not 5 Administrationskostnader

	2016	2015
Porto	65	417
Kundförluster	0	36 458
Föreningsgemensamma kostnader	10 821	17 098
Revisionsarvode	25 880	15 856
Ekonomisk förvaltning	31 224	30 422
Bankkostnader	2 750	2 750
Juridisk konsultation	0	3 800
Övriga adminstrationskostnader	700	1 400
Medlems-/föreningsavgifter	4 835	4 790
Övriga poster	4 531	10 575
	80 806	**123 566**

Not 6 Arvoden och personal med tillhörande kostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	33 861	33 862
Sociala avgifter på arvoden	10 639	10 639
	44 500	**44 501**

Not 7 Byggnader

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	38 219 352	36 404 907
Årets investeringar	886 889	1 814 445
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**39 106 241**	**38 219 352**
Ingående avskrivningar	-4 398 267	-3 959 082
Årets avskrivningar	-457 279	-439 185
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 855 546**	**-4 398 267**
Utgående redovisat värde	**34 250 695**	**33 821 085**

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	127 322	77 101
Inköp	28 733	50 221
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**156 055**	**127 322**
Ingående avskrivningar	-69 751	-56 384
Årets avskrivningar	-15 811	-13 367
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-85 562**	**-69 751**
Utgående redovisat värde	**70 493**	**57 571**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkringskostnader	7 050	6 923
Kabel-TV, bredband	8 685	8 306
Fastighetsskötsel	2 073	2 016
	17 808	**17 245**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank Hypotek AB	2,9	2017-09-25	2 500 000	2 500 000
			2 500 000	**2 500 000**

Av föreningens långfristiga skulder förfaller samtliga lån till betalning mer än 5 årefter balansdagen.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	11 479	11 681
Upplupna styrelsearvoden	33 861	33 861
Beräknade upplupna sociala avgifter	10 639	10 639
Beräknat arvode för revision	16 070	16 070
Förutbetalda avgifter och hyror	113 437	121 470
Fjärrvärme	229 477	132 421
Avrundningsdifferens	-1	-2
	414 962	**326 140**

Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
	12 000 000	**12 000 000**

Solna 2017-05-23

Magnus Lundin
Ordförande

Lars-Göran Willny

Linn Horster

Kerstin Hedman

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-23

Johan Wall
Auktoriserad revisor

allabrf.se

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Eken 4 i Råsunda, org.nr 769607-3431

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eken 4 i Råsunda för år 2016.

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 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 den 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. Den 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.

allabrf.se

- 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 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 Eken 4 i Råsunda för år 2016 samt av förslaget 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 om ansvarsfrihet, 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, eller
- 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.

Sollentuna den 23 maj 2017

Johan Wall
Auktoriserad revisor