BRF Storken
Org.nr 738200-0730

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för BRF Storken får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-25
I stämman deltog 13 medlemmar varav 13 var röstberättigade.

Verksamheten

Föreningen består av 16 bostadsrättslägenheter och 4 garage.

Föreningens fastighet med beteckning Storken 1 byggdes 1957.

På fastigheten finns 1 bostadshus med adressen Helgegatan 18 A - B

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Flerårsöversikt (tkr)

	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	563	567	568
Rörelseresultat tkr	-1 644	-115	40
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 706	-180	-55
Balansomslutning tkr	5 552	5 317	5 576
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Förutom löpande underhåll har man bytt varm och kall vatten rör samt relainat avloppsstammarna.

Anställda

Naphattra Mahasalit har varit anställd för att städa trapporna.

Förvaltning

C 4 Byrån AB har ansvarat för den ekonomiska administrationen.
För fastighetsskötseln ansvarar FASAB.

BRF Storken
Org.nr. 738200-0730

Avgifter o hyror
Månadsavgifterna har varit oförändrade under 2016.

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 23 medlemmar.
Under året har en lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen samt suppleanter

Alf Andersson	ordförande	
Håkan Andersson Bernardo	sekreterare	
Amir Slipicevic	ledamot	t.o.m. 20161215
Gunnel Svensson	suppleant	ledamot f.o.m. 20161215
Emma Tullberg	suppleant	

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Håkan Andersson Bernardo, Amir Slipicevic och Gunnel Svensson.

Under året har styrelsen haft 2 styrelsemöte och 2 extra föreningsmöten.

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisor
Ordinarie revisor Johan Törnquist och suppleant Josefine Lind.

Förväntad framtida utveckling.

Avgifter
För 2017 kommer månadavgifterna att höjas med 6 %.

Framtida underhåll
Inga större åtgärder är planerade för de närmaste åren då man på fastigheten gjort stora underhåll de sista åren.

Underhållsplan
Föreningen har under 2000 upprättat en underhållsplan för fastigheten.
I underhållsplanen framgår det periodiska underhållet på 10, 30 resp. 40 år.
Åtgärder och kostnader likaså.
Periodiskt underhåll de närmaste 10 åren ligger i genomsnitt på 192 975 kr årligen.

BRF Storken
Org.nr 738200-0730

Eget kapital

Förändring av eget kapital	Insatser	Yttre fond uppskrivningsfond	Bal. Resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	43 904	636 383	-1 227 320	-180 028
Uppskrivningsfond		2 640 000		
Förändring uppskrivningsfond		-60 000	60 000	
Vinstdisp. Enl. Stämmobeslut			-180 028	180 028
Avsättning YUF		192 975	-192 975	
Uttag ut yttre fonden		-761 000	761 000	
Årets resultat				-1 706 470
	43 904	2 648 358	-779 323	-1 706 470

Reservfonden på 67 866 sek har flyttats över till yttrefonden.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att av årets förlust 1 706 470 kr balanseras i ny räkning.

Årets förlust	-1 706 470,00
Balanserat resultat	-779 322,79
Summa	-2 485 792,79

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

BRF Storken
Org.nr 738200-0730

Resultaträkning (kr)		**2016**	**2015**
Nettoomsättning	Not 1	563 491	567 078
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	Not 2	-1 996 990	-472 728
Personalkostnader	Not 3	-41 717	-40 803
Avskrivningar		-168 709	-168 709
		-2 207 416	-682 240
Bruttoresultat		**-1 643 925**	**-115 162**
Rörelseresultat		**-1 643 925**	**-115 162**
Finansiella poster	Not 4		
Ränteintäkter		402	455
Räntekostnader		-62 531	-65 209
		-62 129	-64 754
Resultat efter finansiella poster		**-1 706 054**	**-179 916**
Resultat efter bokslutsdispositioner		**-1 706 054**	**-179 916**
Fastighetsskatt		-416	-112
Årets Resultat		**-1 706 470**	**-180 028**

BRF Storken
Org. nr 738200-0730

Balansräkning (kr)		2016	2015
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	Not 5		
Byggnader o mark		4 749 845	4 918 554
		4 749 845	4 918 554
Summa anläggningstillgångar		**4 749 845**	**4 918 554**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 6	58 202	60 056
Förutb. kostnader/Uppl. intäkter	Not 7	17 360	16 505
		75 562	76 561
Kassa och bank	Not 8	726 937	321 441
Summa omsättningstillgångar		**802 499**	**398 002**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 552 344**	**5 316 556**

BRF Storken
Org.nr. 738200-0730

Balansräkning (kr)		2016	2015
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
Insatser		43 904	43 904
Uppskrivningsfond	Not 9	2 580 000	2 640 000
Reservfond		0	67 866
Fond Yttre underhåll		68 358	568 517
Fritt eget kapital			
Fritt eget kapital		-779 323	-1 227 320
Årets resultat		-1 706 470	-180 028
Summa eget kapital		**206 469**	**1 912 939**
Långfristiga skulder	Not 10		
Skulder kreditinstitut		5 040 548	3 174 375
Kortfristiga skulder			
Fond för inre underhåll		29 947	44 521
Leverantörsskulder		58 024	23 138
Uppl. Kostnader/Förutb. Intäkter	Not 11	99 933	84 976
Kortfri. låneskuld kreditinstitut		110 496	70 500
Övriga kortf. skulder		6 927	6 107
		305 327	229 242
Summa skulder		**5 345 875**	**3 403 617**
Summa skulder och eget kapital		**5 552 344**	**5 316 556**

BRF Storken
Org.nr. 738200-0730

Tillägg Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden.
Föreningen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, BFNAR 2009:1.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Byggnad och mark
Avskrivning grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och är beräknad med hänsyn till byggnadens beräknade ekonomiska livslängd.
Avskrivning är gjord med 2,6 % på ingående anskaffningsvärde.

Yttre underhållsfond
Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital och förändring av fonden sker inom eget kapital. Årets avsättning 192 975 kr är beräknat på ett 10 årigt genomsnitt i underhållsplanen.

Not 1 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	551 809	554 010
Garage	9 600	9 428
Övriga intäkter	2 082	3 640
Summa	563 491	567 078

Not 2 Drift & underhåll

	2016	2015
El	51 898	49 263
Värme	86 085	75 245
Vatten	28 132	25 835
Renhållning	18 323	18 321
TV/Bredband	21 444	21 000
Underhåll	1 634 244	181 345
Övriga fastighetskostnader	118 158	69 278
Revision o adm arvode	30 076	30 389
Förvaltningskostnader	8 630	2 052
Summa	1 996 990	472 728

Not 3 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden	2016	2015
Styrelse enl stämmobeslut	19 000	19 000
Löner	15 531	14 400
Sociala kostnader	7 186	7 403
Summa	41 717	40 803

BRF Storken
Org.nr. 738200-0730

Not 4 Finansiella poster

	2016	2015
Ränteintäkter	-402	-455
Räntekostnader	62 531	65 209
Summa	62 129	64 754

Not 5 Materielle anläggningstillgångar

	2016	2015

Föreningen äger Tomten nr 1 i kvarter Storken.

Byggnader och mark		
Byggnad och mark	3 490 879	3 490 879
Uppskrivningsfond	3 000 000	3 000 000
Årets anskaffningar		
Ingående planenligt restvärde	6 490 879	6 490 879
Ackumulerade avskrivningar	-1 572 325	-1 403 616
Årets avskrivningar byggnad o mark	-168 709	-168 709
Summa	-1 741 034	-1 572 325
Bokfört värde	4 749 845	4 918 554

Fastigheten har ett taxeringsvärde på 12 083 000 kr varav markvärde 4 040 000 kr.

Not 6 Övriga fordringar

	2016	2015
Skattefordingar	57 786	58 942
Skattekontot	416	1 114
Summa	58 202	60 056

Not 7 Förutbet. Kostnader/Uppl. Intäkter

	2016	2015
Fora	491	450
Fastighetsförsäkring	11 383	10 694
Com Hem	5 486	5 361
Summa	17 360	16 505

Not 8 Kassa o bank

	2016	2015
Sparbanken Skåne	725 819	315 530
Sparbanken Skåne		4 404
Kassa	1 118	1 507
Summa	726 937	321 441

Not 9 Uppskrivningsfond

	2016	2015
IB uppskrivningsfond	2 640 000	2 700 000
Ianspråktagande av avskrivning	-60 000	-60 000
UB uppskrivningsfond	2 580 000	2 640 000

Tillgångens värde i balansräkningen om den inte hade skrivits upp	2 169 845	2 278 554

BRF Storken
Org.nr. 738200-0730

Not 10 Skuld till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Löptid	2016	2015
Sparb Skåne		rörlig 3 mån	1 976 669	
Swedbank	1,48%	2018	1 784 250	1 784 250
Swedbank		rörlig 3 mån	268 125	268 125
Sparb Skåne	1,670%	rörlig 3 mån	1 122 000	1 122 000
Summa			5 151 044	3 174 375

Del av långfristiga skulder som amorteras inom ett år.	110 496	70 500
Del av långfristiga skulder som amorteras inom fem år.	552 480	352 500

Not 11 Uppl. kostnader/Förutb. intäkter

	2016	2015
Prlm skatt	6 542	6 542
Räntor	8 523	8 525
Revisionsarvode	8 000	8 000
Fjärrvärme dec	11 791	9 621
Öresunds Kraft dec	4 966	4 060
Löner och soc avgifter, moms, AMF	3 717	2 795
Förutbetalda hyror	56 394	45 433
Summa	99 933	84 976

Ställda panter

Ställda panter	2016	2015
Uttagna pantbrev	5 390 200	3 450 200

Säkerhet för långfristiga skulder till kreditinstitut.

Framtida väsentliga händelser

Avgifter
För 2017 kommer månadavgifterna att höjas med 6 %.

Framtida underhåll
Inga större åtgärder är planerade för de närmaste åren då man på fastigheten gjort stora underhåll de sista åren.

Underhållsplan
Föreningen har under 2000 upprättat en underhållsplan för fastigheten.
I underhållsplanen framgår det periodiska underhållet på 10, 30 resp. 40 år.
Åtgärder och kostnader likaså.
Periodiskt underhåll de närmaste 10 åren ligger i genomsnitt på 192 975 kr årligen.

Kristianstad 2017-03-01

Alf Andersson | Gunnel Svensson | Håkan Andersson Bernardo

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 10 april 2017

Johan Törnquist
Auktoriserad revisor

allabrf.se

Revisionsbyrån
KRISTIANSTAD

Revisionsberättelse
Till föreningsstämman i Brf Storken org.nr 738200-0730

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Storken 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisionsinspektionen.se/rn/showdocuments/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

allabrf.se

Revisionsbyrån
KRISTIANSTAD

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 Storken 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Kristianstad den 10 april 2017

Johan Törnquist
Auktoriserad revisor