allabrf.se

Årsredovisning

för

Brf Träsliperiet 2 & 3

716420-0227

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Träsliperiet 2 & 3, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-09-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2002-04-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten
Föreningens fastigheter Träsliperiet 2 och Träsliperiet 3 byggdes 1950 respektive 1951. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4048 kvm varav 3 605 kvm utgör lägenhetsyta och 215 kvm utgör lokalyta och 228 kvm utgör en snittyta för garageyta. Tomtytan är 6 077 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom If Skadeförsäkring.

Förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Kasama.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
-Energideklaration hösten 2016
-Underhåll (målning) av fönster och balkongdörrar, oljning av portar under 2016, kvarstår Östrandsvägen 52-56 våren 2017

<u>Byggnadens tekniska status</u>

Genomförd åtgärd	*År*
Stambyte	2004-2005
Tak	2011
Ventilation	2013
Tvättstuga	2013
Byte av värmeventiler	2014
OVK2	2014
Fönster	2015
Fönster	2016
Energideklaration	2016

Planerad åtgärd	*År*	*Kostnad*
Fortsatt underhåll fönster	2017	ca 500 000 kr
Asfaltering gården	2017	ca 120 000 kr

Medlemsinformation

Fastigheten består av 48 st medlemslägenheter varav 7 st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 6 st bostäder, 2 st lokaler samt 19 st garageplatser och 12 st parkeringsplatser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Målerifirma	98 m²	2018-09-30
Green Room Stockholm AB	117 m²	tills vidare

Styrelse och revisor
Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Leena Piipponen	Ordförande
Johan Werner	Ledamot
Julia Lapitskii	Ledamot
Magnus Thagesson	Ledamot
Mikael Larsson	Suppleant
Robert Witterdal	Suppleant
Thomas Lindqvist	Suppleant

Revisor har varit KPMG, huvudansvarig Stefan Adebahr.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14. Juni 2016. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Leena Piipponen.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har haft 1 anställd under året. Under året har lön utbetalats med 3 480 kr.

Arvoden till styrelse och internrevisor har utbetalts med 74 000 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 52 198 000 kr varav 22 144 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 50 400 000 kr samt lokaler 1 798 000 kr.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1268 kr per bostadslägenhet under 2016, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Kr)	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Nettoomsättning	2 931 889	2 843 173	2 734 515	2 689 095
Resultat efter fin. poster	-437 793	-645 808	-850 719	-343 435
Soliditet (%)	53	53	54	55
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	683	661	629	621
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 293	7 293	7 293	7 293
Elkostnad/kvm totalyta	26	28	21	26
Värmekostnad/kvm totalyta	190	184	179	188
Vattenkostnad/kvm totalyta	26	23	23	23
Avsättn. till yttre fond/kvm tot.	41	36	36	36

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.
Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.
Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 525 604	3 268 515	1 276 338	-6 082 128	-645 808	**27 342 521**
Reservering yttre fond			156 594	-156 594		**0**
Disposition av föregående års resultat:				-645 808	645 808	**0**
Årets resultat					-437 793	**-437 793**
Belopp vid årets utgång	**29 525 604**	**3 268 515**	**1 432 932**	**-6 884 530**	**-437 793**	**26 904 728**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 727 935
avsättning yttre fond enligt stadgar	-156 594
årets förlust	-437 793
	-7 322 322
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-7 322 322
	-7 322 322

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

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 931 889	2 842 959
Summa rörelseintäkter		**2 931 889**	**2 842 959**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 893 021	-1 843 318
Övriga externa kostnader	3	-126 566	-119 439
Arvoden och personalkostnader	4	-102 091	-106 319
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-796 252	-796 252
Summa rörelsekostnader		**-2 917 930**	**-2 865 328**
Rörelseresultat		13 959	-22 369
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-451 752	-623 439
Summa finansiella poster		**-451 752**	**-623 439**
Resultat efter finansiella poster		**-437 793**	**-645 808**
Resultat före skatt		**-437 793**	**-645 808**
Årets resultat		**-437 793**	**-645 808**

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	49 755 661	50 549 060
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	2 855	5 708
Summa materiella anläggningstillgångar		**49 758 516**	**50 554 768**
Summa anläggningstillgångar		**49 758 516**	**50 554 768**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 147	1 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	44 062	44 377
Summa kortfristiga fordringar		**49 209**	**45 579**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 144 862	715 398
Summa kassa och bank		**1 144 862**	**715 398**
Summa omsättningstillgångar		**1 194 071**	**760 977**
SUMMA TILLGÅNGAR		**50 952 587**	**51 315 745**

allabrf.se

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		29 525 604	29 525 604
Upplåtelseavgifter		3 268 515	3 268 515
Fond för yttre underhåll		1 432 932	1 276 338
Summa bundet eget kapital		**34 227 051**	**34 070 457**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 884 530	-6 082 128
Årets resultat		-437 793	-645 808
Summa fritt eget kapital		**-7 322 323**	**-6 727 936**
Summa eget kapital		**26 904 728**	**27 342 521**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	23 170 578	23 170 578
Summa långfristiga skulder		**23 170 578**	**23 170 578**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		130 340	165 148
Skatteskulder		162 064	149 790
Förutbetalda avgifter och hyror		249 934	245 336
Upplupna kostnader	10	334 943	242 372
Summa kortfristiga skulder		**877 281**	**802 646**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**50 952 587**	**51 315 745**

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2016	2015
Övriga löner	3 480	7 080
Styrelsearvode	74 000	74 000
Sociala avgifter	24 611	25 239
	102 091	**106 319**

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 798 594	45 798 594
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**45 798 594**	**45 798 594**
Ingående avskrivningar	-6 517 832	-5 724 433
Årets avskrivningar	-793 399	-793 399
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-7 311 231**	**-6 517 832**
Utgående redovisat värde	**38 487 363**	**39 280 762**
Taxeringsvärden byggnader	30 054 000	26 384 000
Taxeringsvärden mark	22 144 000	19 921 000
	52 198 000	**46 305 000**
Bokfört värde byggnader	38 487 363	39 280 762
Bokfört värde mark	11 268 300	11 268 300
	49 755 663	**50 549 062**

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 532	28 532
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**28 532**	**28 532**
Ingående avskrivningar	-22 824	-19 971
Årets avskrivningar	-2 853	-2 853
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-25 677**	**-22 824**
Utgående redovisat värde	**2 855**	**5 708**

SA

allabrf.se

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkr.premier	16 774	16 376
Förutbetald kostnad kabel-TV	3 543	3 504
Förutbetald kostnad ekonomisk förvaltning	17 440	16 440
Förutbetald kostnad Trafikkontoret	0	2 207
Föutbetald kostnad hyresförhandlingar	2 875	2 500
Förutbetald kostnad städning	3 430	3 350
	44 062	**44 377**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank	1,06	2018-11-23	4 847 485	4 847 485
Swedbank	2,96	2017-11-27	5 346 260	5 346 260
Swedbank	1,39	2020-06-17	5 376 833	5 376 833
Swedbank	0,86	2017-08-25	3 500 000	3 500 000
Swedbank	0,91	2018-08-24	600 000	600 000
Swedbank	2,13	2018-08-24	3 500 000	3 500 000
			23 170 578	**23 170 578**

Not 9 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	31 000 000	31 000 000
	31 000 000	**31 000 000**

Not 10 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad revisorsarvode	22 000	22 000
Upplupen kostnad styrelsearvode	74 000	74 000
Upplupen kostnad arbetsgivaravgifter	22 500	23 250
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	7 328	3 664
Upplupen kostnad ränta	88 649	119 458
Upplupen kostnad el	14 577	0
Upplupen kostnad värme	105 889	0
	334 943	**242 372**

Enskede den 4 / 5 2017

Leena Piipponen
Ordförande

Johan Werner
Ledamot

Julia Lapitskii
Ledamot

Magnus Thagesson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2017

Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor

allabrf.se

KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Träsliperiet 2 & 3, org. nr 716420-0227

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Träsliperiet 2 & 3 för år 2016.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Träsliperiet 2 & 3 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

allabrf.se

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5 maj 2017

KPMG AB

Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor