

Årsredovisning

för

Brf Vborg

769619-0417

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Vborg, 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 2010-11-03 hos Bolagsverket och föreningens nuvarande ekonomiska Plan registrerades 2010-11-26. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2014-06-17 hos Bolagsverket.

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

Fastigheten

Föreningens fastighet Krian 1 förvärvades 2010-12-15. Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus på adress Vänersborgsvägen 22-24. Fastigheten byggdes 1943 och har värdeår 1982.

Tomträttsavtal finns till Krian 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgiften är per 2014-10-01 48 900 kr/år och avtalet gäller tom. 2024-09-30.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 703 kvm varav 703 kvm utgör lägenhetsyta. I föreningen finns inga parkeringsplatser eller garage.

Lägenhetsfördelning

6st 2 rum och kök

7 st 3 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Relining av huvudstammen	2015
Ny tvättmaskin	2015
Installation av fiber i fastigheten	2015
Installation av avfuktare i tvättstugan	2014
Byta ev ventilmotor till värmecentr.	2014
Stamspolning	2014
Takomläggning, tilläggsisloering	2013
Fönsterrenovering	2012
Balkongrenovering	2011

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts i föreningens egen regi.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret som varit har förening höjt avgiften för samtliga medlemmar med 5 %, detta för att möjliggöra sparande i enlighet med rådande underhållsplan. Inga större underhåll har genomförts i fastigheten, en ny gräsklippare samt kompost till baksidan har införskaffats.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 13 st medlemslägenheter, ingen har överlåtit under året. Föreningen upplåter ingen hyresrätt eller lokal.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Jennie Bubach	Ordförande
Jonatan Manfredini	Ledamot
Ann-Charlotte Zetterqvist	Ledamot
Linnéa Teljas Puranen	Suppleant

Till revisor har valts Fredrik Åborg, MT Revision AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 april 2016.

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

Föreningen har inte haft några anställda under året och styrelsen har inte tagit ut något arvode under året som gått.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 12 800 000 kr varav 5 600 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde avser i sin helhet bostäder.

Föreningens resultat för år 2016 är -71 Tkr vilket kan jämföras med resultatet för 2015 på -157 Tkr. Det förbättrade resultatet beror delvis på avgiftshöjningen samt de förbättrade räntevillkor som infördes i december 2015. Föreningen har heller inte gjort några större investeringar eller underhåll av fastigheten.

Årsavgifterna har under året höjts med 5 % från och med 2016-07-01.

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.

Handwritten signatures: A-Est, JB

Flerårsöversikt (kr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	542 214	540 778	527 881	526 778
Resultat efter finansiella poster	-71 049	-157 986	-155 988	-40 008
Soliditet (%)	79,0	79,0	79,0	79,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	763	744	744	744
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 921	4 921	4 921	4 921
Elkostnad/kvm totalyta	33	31	33	39
Värmekostnad/kvm totalyta	205	192	201	221
Vattenkostnad/kvm totalyta	52	47	44	47
Avsättn. yttre fond/kvm tot.yta	49	49	49	49

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

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 206 488	132 780	-768 874	-157 986	13 412 408
Reservering yttre fond		34 548	-34 548		0
Disposition av föregående års resultat:			-157 986	157 986	0
Årets resultat				-71 049	-71 049
Belopp vid årets utgång	14 206 488	167 328	-961 408	-71 049	13 341 359

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-926 860
reservering yttre fond	-34 548
årets förlust	-71 049
	-1 032 457

behandlas så att i ny räkning överföres	-1 032 457
	-1 032 457

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

U-EA M JB

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	542 214	540 778
Summa rörelseintäkter		542 214	540 778
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-303 607	-331 021
Övriga externa kostnader	3	-46 807	-49 066
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-173 565	-173 565
Summa rörelsekostnader		-523 979	-553 652
Rörelseresultat		18 235	-12 874
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 284	-145 112
Summa finansiella poster		-89 284	-145 112
Resultat efter finansiella poster		-71 049	-157 986
Resultat före skatt		-71 049	-157 986
Årets resultat		-71 049	-157 986

glez M JB

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	16 438 837	16 610 727
Inventarier, verktyg och installationer	5	13 400	15 075
Summa materiella anläggningstillgångar		16 452 237	16 625 802
Summa anläggningstillgångar		16 452 237	16 625 802
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		443	890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	24 878	29 238
Summa kortfristiga fordringar		25 321	30 128
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		418 117	344 504
Summa kassa och bank		418 117	344 504
Summa omsättningstillgångar		443 438	374 632
SUMMA TILLGÅNGAR		16 895 675	17 000 434

G-G

M

JP

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 206 488	14 206 488
Fond för yttre underhåll		167 328	132 780
Summa bundet eget kapital		14 373 816	14 339 268
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-961 408	-768 874
Årets resultat		-71 049	-157 986
Summa fritt eget kapital		-1 032 457	-926 860
Summa eget kapital		13 341 359	13 412 408
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	3 459 763	3 459 763
Summa långfristiga skulder		3 459 763	3 459 763
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		25 432	27 031
Skatteskulder		15 201	31 850
Upplupna kostnader och förutbetalda hyror/avgifter	9	53 920	69 382
Summa kortfristiga skulder		94 553	128 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 895 675	17 000 434

ctct

M

SB

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har under året sagt upp avtalet med Rådrum AB. Per den 01-01-2017 är det SBC som sköter den ekonomiska förvaltningen.

Planerade åtgärder under 2017:

Tvättstuga, torkrum, kostnad ca 30 000 kr

OVK besiktning, kostnad ca 10 000 kr

Klotterssanering, kostnad ca 10 000 kr

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	536 204	523 126
Hysesintäkter förråd	3 600	0
Administrativ avgift	100	900
Övriga fakturerade kostnader	2 300	16 750
Öres- och kronutjämning	10	2
	542 214	540 778

Uts
M
SA

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Tvättstuga	0	44 405
Trapphus	220	0
VA	8 963	14 166
EI	0	2 875
Gård	2 607	1 223
Elavgifter	23 329	21 507
Uppvärmning	144 678	135 269
Vatten	36 930	33 255
Sophämtning	8 936	8 520
Fastighetsförsäkring	13 384	11 170
Tomträttsavgäld	44 700	39 100
Kabel-tv	3 376	3 372
Kommunal fastighetsavgift	16 484	16 159
	303 607	331 021

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsmaterial	880	551
Trivselkostnader	442	650
Styrelseomkostnader	0	3 900
Administration, kontorsmateriel	1 593	-854
Arvode ekonomisk förvaltn.	26 275	21 000
Extradeb. ekonomiskförvaltn	100	5 954
Bankkostnader	1 767	1 945
Revisionsarvode extern revisor	15 750	15 792
Konsultarvoden	0	128
	46 807	49 066

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 189 011	17 189 011
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 189 011	17 189 011
Ingående avskrivningar	-578 284	-406 394
Årets avskrivningar	-171 890	-171 890
Utgående ackumulerade avskrivningar	-750 174	-578 284
Utgående redovisat värde	16 438 837	16 610 727
Taxeringsvärden byggnader	7 200 000	6 600 000
Taxeringsvärden mark	5 600 000	4 916 000
	12 800 000	11 516 000

Handwritten signatures and initials:
JCEst / M / JB

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 750	0
Inköp	0	16 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 750	16 750
Ingående avskrivningar	-1 675	0
Årets avskrivningar	-1 675	-1 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 350	-1 675
Utgående redovisat värde	13 400	15 075

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkr.premier	11 764	12 314
Förutbetald kabel-TV	889	844
Förutbetald ekonomisk förvaltning	0	5 255
Förutbetald avgäld	12 225	10 825
	24 878	29 238

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	1,20	2018-12-01	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	4,90	2018-12-01	1 409 763	1 409 763
Stadshypotek	1,20	3 mån	550 000	550 000
			3 459 763	3 459 763

Not 8 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	3 544 000	3 544 000
	3 544 000	3 544 000

UEA

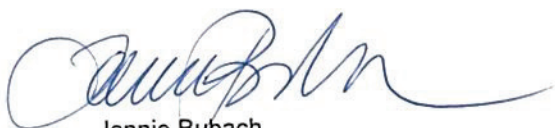
M

SA

Not 9 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad el	4 396	3 746
Upplupen kostnad värme	20 789	19 026
Upplupen räntekostnad	513	6 429
Förutbetalda avgifter och hyror	28 222	40 181
	53 920	69 382

Stockholm den 8/3 2017



Jennie Bubach
Ordförande



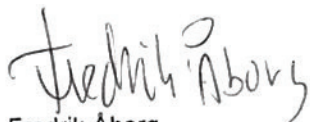
Jonatan Manfredini
Ledamot



Ann-Charlotte Zetterqvist
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/4 2017



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor
MT Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vborg

Org.nr 769619-0417

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vborg för räkenskapsåret 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 2016-12-31 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 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. Risker 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 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 Bostadsrättsföreningen Vborg för räkenskapsåret 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 *Revisorans 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.

Revisorans 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

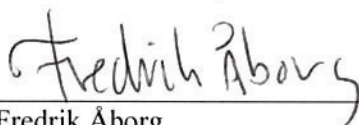
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 5 april 2017



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor