

Årsredovisning

för

Brf Borrhålet nr 2

716420-2215

Styrelsen får härmed lämna sin redogörelse för
föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehållsförteckning	Sida
- Förvaltningsberättelse	2-3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5-6
- Tilläggsupplysningar	7-9

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Borrhålet nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är Stockholm och är ett privatbostadsföretag.

Allmänt om verksamheten

Föreningen innehar tomträtt Borrhålet 2 med adress Porfyrvägen 5 i Bromma. Byggnaden, ursprungligen uppförd 1938, omfattar 6 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 528 kvm. Byggnaden innehåller även en lokal om ca 4 kvm. Fastighetens taxeringsvärde är 8 798 000 kronor, varav mark 4 224 000 och byggnad 4 574 000 kronor.

Medlemsinformation

Antal medlemmar var den 31 december 2016, sex. Inga överlåtelser under året.

Styrelsen har haft följande sammanställning

Anders Ericson, ordförande
Karoline Holdar, sekreterare
Ann-Katrin Ernov, ledamot
Patricia Evans, ledamot
Petter Jancke, ledamot
Jan-Didric Troell, kassör

Föreningens firma har, förutom av styrelsen i sin helhet, tecknats av styrelseledamöter, två i förening.

Inga arvoden till styrelse har utgått under året. Arvode till revisor har utgått med 12500 SEK.

Ordinarie revisor är Joakim Mattsson, BoRevision, och Adnin Ali, BoRevision, suppleant.

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda styrelsemöten. Föreningen har i enlighet med föreningens stadgar hållit en ordinarie stämma, vilket skedde den 20 maj 2016.

Styrelsen går igenom och uppdaterar underhållsplaner kontinuerligt. Under 2016 har ett stort arbete påbörjats med att genomföra renovering av fasad, balkonger, fönster och gemensamma utrymmen. En skada på byggnadens konstruktion har utretts och åtgärder kommer att vidtas för att korrigera det.

Fastighetsförvaltningen sköts i stor utsträckning av föreningen själv. För ekonomiskförvaltning anlitar föreningen en extern ekonomikonstult.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Föreningens årsavgifter har ökats med 6,7 % under 2016. Årsavgifterna kommer höjas med 7,5 % från och med mars månad 2017. Föreningens lån hos Nordea Hypotek på 1 096 947 kr löper oförändrat med rörlig ränta som vid årsskiftet var 2,55 procent.

Förändringar av eget kapital

	Medlemsinsatser*	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 885 000	66 204	-571 312	8 422	3 388 314
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning			8 422	-8 422	0
Fond för yttre underhåll		22 068	-22 068		0
Årets resultat				-138 732	-138 732
Belopp vid årets utgång	3 885 000	88 272	-584 958	-138 732	3 249 582

* Under medlemsinsatser ingår kapitaltillskott på 351 500 kr.

FLERÅRSÖVERSIKT

	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312	1201-1212
Nettoomsättning	357 961	335 609	324 559	324 525	315 366
Resultat efter finansiella poster	-138 732	8 422	-21 305	12 145	-67 447
Soliditet %	74	74	72	73	72
Brf Borrhålet nr 2					3(9)
Org.nr 716420-2215					

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-584 958
Årets resultat	-138 732
Summa	-723 690

Förslag till disposition:

Avsättning till reservfond	26 394
Balanseras i ny räkning	-750 084
Summa	-723 690

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		357 961	335 610
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		357 961	335 610
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	1	-392 848	-222 652
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2, 3	-79 370	-79 370
Summa rörelsekostnader		-472 218	-302 022
<i>Rörelseresultat</i>		-114 257	33 588
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 479	-25 177
Summa finansiella poster		-24 475	-25 166
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-138 732	8 422
<i>Resultat före skatt</i>		-138 732	8 422
<i>Årets resultat</i>		-138 732	8 422

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	2	3 884 894	3 934 035
Inventarier och installationer	3	365 161	395 390
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 250 055	4 329 425
Summa anläggningstillgångar		4 250 055	4 329 425
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 539	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	10 831	10 813
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		18 370	10 813
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		147 827	238 928
<i>Summa kassa och bank</i>		147 827	238 928
Summa omsättningstillgångar		166 197	249 741
SUMMA TILLGÅNGAR		4 416 252	4 579 166

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 885 000	3 885 000
Fond för yttre underhåll		88 272	66 204
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 973 272	3 951 204
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-584 958	-571 312
Årets resultat		-138 732	8 422
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-723 690	-562 890
Summa eget kapital		3 249 582	3 388 314
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 084 795	1 096 947
Summa långfristiga skulder		1 084 795	1 096 947
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	12 152	12 152
Aktuell skatteskuld		15 065	14 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	54 658	66 986
Summa kortfristiga skulder		81 875	93 905
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 416 252	4 579 166

Tilläggsupplysningar

NOTER

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

Materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnaden skrivs av med 1,04% av anskaffningsvärdet. Avskrivningar av inventarier och installationer sker med 2,5-20 % av anskaffningskostnaden.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2016 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 268 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till Fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Not 1 Drift- och underhållskostnader	2016-12-31	2015-12-31
Reparation och underhåll	201 174	33 234
El	59 437	58 896
Gas	12 770	2 904
Vatten	21 321	15 793
Fastighetsskötsel och material	0	0
Renhållning	268	12 350
Fastighetsförsäkring	12 056	11 796
Förvaltningskostnader	15 776	13 636
Övriga kostnader	70 046	74 042
	392 848	222 652
Not 2 Byggnader	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 733 339	4 733 339
Utgående anskaffningsvärden	4 733 339	4 733 339
Ingående avskrivningar	-799 304	-750 163
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-49 141	-49 141
Utgående avskrivningar	-848 445	-799 304
Redovisat värde	3 884 894	3 934 035

Not 3 Inventarier och installationer	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	737 293	737 293
Utgående anskaffningsvärden	737 293	737 293
Ingående avskrivningar	-341 903	-311 674
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-30 229	-30 229
Utgående avskrivningar	-372 132	-341 903
Redovisat värde	365 161	395 390

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Tomträttsavgälda	9 825	9 825
Fastighetsförsäkng	1 006	988
	10 831	10 813

Not 5 Förändringar av eget kapital	Medlemsinsatser *	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 885 000	66 204	-571 312	8 422	3 388 314
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning			8 422	-8 422	0
Fond för yttre underhåll		22 068	-22 068		0
Årets resultat				-138 732	-138 732
Belopp vid årets utgång	3 885 000	88 272	-584 958	-138 732	3 249 582

* Under medlemsinsatser ingår kapitaltillskott på 351 500 kr.

Not 6 Skulder till kreditinstitut	2016-12-31	2015-12-31
<i>Skulder till kreditinstitut</i>		
Nordea Hypotek	1 084 795	1 096 947
Förfaller inom ett år	12 152	12 152
	1 096 947	1 109 099
Fastighetsinteckningar	2 450 000	2 450 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyror	29 816	29 600
El	11 400	11 444
Gas	242	242
Vatten	700	700
Revision	12 500	25 000
	54 658	66 986

Underskrifter

Stockholm den 2017-05-01



Anders Ericson



Karoline Holdar



Patricia Evans



Ann-Katrin Ernolv



Jan-Didric Troell



Petter Jancke

Min revisionsberättelse har lämnats ^{16/5} - 2017 .



Joakim Mattsson
Revisor
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Borrhålet nr 2, org.nr. 716420-2215

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Borrhålet nr 2 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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.
- 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Borrhålet nr 2 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 överträdelse 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.

Stockholm den 16/5 2017



Joakim Mattsson
BoRevision AB