

Årsredovisning

för

Brf Fanan 22

716417-4521

Räkenskapsåret

2016

50 H 12

Styrelsen för Brf Fanan 22, 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 1980-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2006-09-22 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 Fanan 22 byggdes 1897 och har värdeår 1930. Byggnadens totalyta är 2 004 kvm varav 1 961 kvm utgör lägenhetsyta och 43 utgör lokalyta. Tomtytan är 862 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av MH Drift & Fastighetsservice AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- OVK genomförd i byggnaderna i maj.
- Avtal tecknades med ny lokalhyresgäst mot slutet av året.
- Renovering av fönster i fastigheterna genomfördes i gatuhuset. Arbetet omfattade också byte till energiglas.

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd

	År
Utbyte elstigare	2005
Stambyte	2005
Tak	2010
Markanläggning	2011
Bredband	2014
Porttelefoni	2014
Fönsterrenovering samt byte till energiglas, gatuhus	2016

Planerad åtgärd

	År	Kostnad (ca)
Fönsterrenovering samt byte till energiglas, gårdshus	2017	300 tkr
Ny undercentral för uppvärmning	2017	300 tkr
Uppdatering soprum samt installation ny dörr	2017	40 tkr

SA HA RL

Medlemsinformation

Fastigheten består av 21 st medlemslägenheter varav tre (3) har överlåtit under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt en (1) bostad och en (1) lokal.

I lokalen bedrivs följande verksamhet: ledning av städföretag

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Kontor/Städföretag	43 kvm	2019-12-31

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Birgitta Lönnberg	Ordförande
Mattias Johansson	Kassör
Karin Cavalli Björkman	Ledamot
Ola Ekström	Ledamot
Martin Winiarski	Ledamot
Mikael Ingelson	Suppleant
Lars Martin Norviit	Suppleant

Revisor har varit KPMG AB genom Stefan Adebahr, auktoriserad revisor. Revisorssuppleant har varit Hans Narfström.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2016.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit åtta (8) protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft anställda under året.

Arvoden till styrelse och internrevisor har inte utbetalts.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 50 228 000 kr varav 33 000 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 50 000 000 kr samt lokaler 228 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

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.

SO #22

Flerårsöversikt (Kr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 216 150	1 280 980	1 135 440	1 134 366
Resultat efter fin. poster	-838 788	17 648	-290 081	-165 399
Soliditet (%)	83	86	65	65
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	583	628	581	581
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 809	1 948	3 266	3 274
Elkostnad/kvm totalyta	12	35	11	12
Värmekostnad/kvm totalyta	168	134	155	163
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	19	18	19
Avsättn. till yttre fond/kvm tot.	10	11	27	27

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 balansomsättning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 420 806	4 741 002	608 824	-2 974 142	17 648	21 814 138
Ökning av insatskapital			20 036	-20 036		0
Disposition av föregående års resultat:				17 648	-17 648	0
Årets resultat					-838 788	-838 788
Belopp vid årets utgång	19 420 806	4 741 002	628 860	-2 976 530	-838 788	20 975 350

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 956 494
avsättning till fond för yttre underhåll	-20 036
årets förlust	-838 788
	-3 815 318

behandlas så att i ny räkning överföres	-3 815 318
	-3 815 318

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

SA
HA

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 216 150	1 280 980
Summa rörelseintäkter		1 216 150	1 280 980
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 579 365	-731 327
Övriga externa kostnader	3	-134 829	-144 778
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-312 015	-287 452
Summa rörelsekostnader		-2 026 209	-1 163 557
Rörelseresultat		-810 059	117 423
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		825	809
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 554	-100 584
Summa finansiella poster		-28 729	-99 775
Resultat efter finansiella poster		-838 788	17 648
Resultat före skatt		-838 788	17 648
Årets resultat		-838 788	17 648

SA
14 12

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	24 067 133	24 076 969
Inventarier, verktyg och installationer	5	398 185	454 739
Summa materiella anläggningstillgångar		24 465 318	24 531 708

Summa anläggningstillgångar

24 465 318 **24 531 708**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	5 984
Övriga fordringar		5 554	105 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	26 754	26 372
Summa kortfristiga fordringar		32 308	137 689

Kassa och bank

Kassa och bank		916 113	836 460
Summa omsättningstillgångar		948 421	974 149

SUMMA TILLGÅNGAR

25 413 739 **25 505 857**

SA
AA

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 161 808	24 161 808
Fond för yttre underhåll		628 850	608 814
Summa bundet eget kapital		24 790 658	24 770 622
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 976 530	-2 974 142
Årets resultat		-838 788	17 648
Summa fritt eget kapital		-3 815 318	-2 956 494
Summa eget kapital		20 975 340	21 814 128
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	3 396 000	3 396 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		768 752	71 246
Övriga skulder		68 800	0
Förutbetalda avgifter och hyror		128 370	153 676
Upplupna kostnader	9	76 477	70 807
Summa kortfristiga skulder		1 042 399	295 729
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 413 739	25 505 857

SA
HA
RL

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	2016	2015
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	20-40 år	20-40år
Stambyte	140 år	140 år
Fasad	17 år	17 år
Tak	20 år	20 år
Markanläggning	50 år	50 år
Installationer	10 år	10 år
Fönster	10 år	-

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

-Renovering av fönster i fastigheterna genomfördes i gårdshuset. Arbetet omfattade också byte till energiglas.

-Undercentralen för uppvärmning av byggnaderna byttes i mars 2017

-Avtal tecknades med ny lokalhyresgäst från 1 februari 2017.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	1 094 577	1 094 142
Hysesintäkter bostäder	87 540	85 572
Hysesintäkter lokaler	7 355	44 093
Hysesintäkter lokaler, moms	11 467	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	0	20 060
Pantförskrivningsavgift	7 555	0
Överlåtelseavgift	1 113	6 678
Övriga intäkter	6 543	30 434
	1 216 150	1 280 979

SA
AK

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel grundavtal	39 160	43 039
Fastighetsskötsel extradeb	21 736	2 419
Snöröjning/sandning	20 056	7 500
Städning grundavtal	57 676	56 846
Städning extradebiteringar	10 800	1 272
OVK	11 250	0
Brandskydd	9 475	0
Övr. besiktn./kontroller	1 088	0
Serviceavtal	1 388	1 388
Hiss serviceavtal	2 546	2 426
Dörrar och lås	26 806	0
VA	1 025	0
Värme	17 766	-1 306
El	3 775	1 930
Kabel-tv/bredband/porttele	2 022	7 475
Hissar	11 186	13 518
Portar	0	78 839
Fönster	743 715	0
Balkonger	3 941	0
Gård	13 790	0
Elavgifter	-18 198	64 851
Uppvärmning	378 727	250 575
Vatten	38 890	34 822
Sophämtning	39 092	36 492
Grovsopor	28 568	10 839
Fastighetsförsäkring	34 745	33 578
Kabel-tv	10 904	17 826
Bredband	37 260	37 422
Fastighetsskatt	2 280	2 230
Kommunal fastighetsavgift	27 896	27 346
	1 579 365	731 327

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsmaterial	94	940
Administration, kontorsmaterie	1 136	3 684
Revisionsarvode extern revisor	21 963	23 325
Möteskostnader	0	1 620
Arvode ekonomisk förvaltn.	47 144	47 144
Extradeb. ekonomiskförvaltn	700	2 847
Konsultarvoden	56 250	57 850
Bankkostnader	2 592	2 418
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	4 950
	134 829	144 778

SA
M
H

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 295 527	26 295 527
Inköp	245 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 541 152	26 295 527
Ingående avskrivningar	-2 218 558	-1 987 660
Årets avskrivningar	-255 461	-230 898
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 474 019	-2 218 558
Utgående redovisat värde	24 067 133	24 076 969
Taxeringsvärden byggnader	17 228 000	18 223 000
Taxeringsvärden mark	33 000 000	28 000 000
	50 228 000	46 223 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	566 539	553 458
Inköp		13 081
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	566 539	566 539
Ingående avskrivningar	-111 800	-55 246
Årets avskrivningar	-56 554	-56 554
Utgående ackumulerade avskrivningar	-168 354	-111 800
Utgående redovisat värde	398 185	454 739

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald kostnad försäkring	5 819	5 650
Förutbetald kostnad kabel-TV	2 811	2 726
Förutbetald kostnad bredband	6 210	6 210
Förutbetald kostnad ekonomisk förvaltning	11 914	11 786
	26 754	26 372

sa
H. H.

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank	0,577	3 mån rörligt	1 800 000	1 800 000
Swedbank	0,967	3 mån rörligt	1 596 000	1 596 000
			3 396 000	3 396 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	8 306 700	8 306 700
	8 306 700	8 306 700

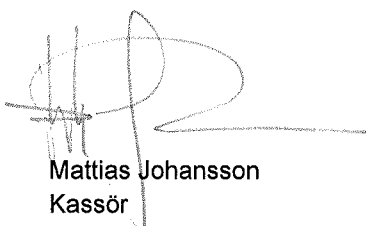
Handwritten signature

Not 9 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad revisorsarvode	21 600	21 200
Upplupen kostnad värme	48 279	42 260
Upplupen kostnad ränta	2 367	2 915
Upplupen kostnad el	4 231	3 488
Upplupen kostnad grovsopor	0	944
	76 477	70 807

Stockholm den 15 15 2017


Birgitta Lönnberg
Ordförande


Mattias Johansson
Kassör


Karin Cavalli Björkman
Ledamot


Ola Ekström
Ledamot


Martin Winiarski
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 15 2017


Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fanan 22, org. nr 716417-4521

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fanan 22 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 uppger, 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 Fanan 22 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

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 16 maj 2017

KPMG AB



Stefan Adebahr

Auktoriserad revisor