

Årsredovisning 2016 för Brf Bäfvern 8

Grev Turegatan 76-78

114 38 Stockholm

Org. nr 716418-7226

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Bäfvern 8 lämnar härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01- -12-31.

Styrelse och revisorer

Styrelsen bestod av följande personer:

Göran Ernmark	ledamot/ordförande
Carl von Eckermann	ledamot
Claes Nygren	ledamot
Andreas Wallin	ledamot t o m 2016-04-21
Elizabeth Hatz	ledamot fr o m 2016-04-21
Malin Hedstig	suppleant
Johanna Hajman	suppleant fr o m 2016-04-21

Carina Toresson var revisor.

Ralf Toresson var revisorssuppleant.

Ingen ersättning har utgått till styrelsen för år 2016. Revisorerna ersätts enligt faktura.

Fastigheten

Fastigheten består av två hus, Grev Turegatan 76 och 78. Dessa är uppförda 1882-1884. Tomten ägs av föreningen och ytan är 1 351 kvm. Byggnadsytan 2 813 kvm och den sammanlagda lägenhetsytan är 2 251 kvm.

Antalet lägenheter är 27, samtliga bostadsrätter. Inga lokaler för uthyrning finns. Garage finns inte. Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

- 1 Ett rum och kök
- 13 Två rum och kök
- 4 Tre rum och kök
- 6 Fyra rum och kök
- 3 Fem rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar och Brandkontoret.

Föreningen

Föreningen bildades 1984 och tog över fastigheten 1985-01-01.

Föreningen är skattemässigt en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrätt har under år 2016 förvärvats av Richard Birgersson, lägenhet nr 27; Louise och Thomas Bernard, lägenhet nr 18 samt Sepideh Naghdi, lägenhet nr 23. Dessa har i samband därmed antagits som medlemmar i föreningen. Med anledning av detta har Erik Frisell, Andreas Wallin samt Robert Hedberg beviljats utträde ur föreningen.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 april 2016.

Styrelsen höll sju protokollförda sammanträden varav 4 avsåg formella beslut och därför hölls per capsulam. Styrelsen har dragit ner på antalet fysiska sammanträden och istället behandlas löpande ärenden genom mailkommunikation. Alla sådana beslut och åtgärder dokumenteras antingen genom per capsulam-protokoll eller vid nästkommande styrelsemöte.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Franzéns redovisningsbyrå .

Förvaltning

Föreningen har som regel att vid behov göra stambyten i samband med att medlemmar renoverar badrum eller kök. Under år 2016 har endast en mindre inkoppling av varmvattencirkulationen till några lägenheter gjorts.

Samtliga fönster och ytterportar mm har målats om.

Fläkten på taket som ventilerar källaren och tvättstugan i 78:an har bytts. Eftersom ljudnivån blev för hög fick den förses med en extra ljuddämpare.

En rörelsestyrd strålkastare har monterats vid soptunnorna.

Obligatorisk ventilationsbesiktning, OVK, har genomförts med relativt gott resultat.

cl

fl

Kommunen tillhandahöll en konsult för en genomgång av fastighetens energifrågor vilket var värdefullt.

Även under 2016 anlätades ett företag för löpande kontroll av taken för att förhindra att måsar bygger bon där.

Årets redovisning visar ett överskott på 56 773 kr. Detta är ett överskott i linje med föreningens mål.

Ekonomiskt mål

Föreningens ekonomiska mål är att avgifterna ska täcka samtliga kostnader inkl avskrivningar på gjorda investeringar och förbättringsarbeten med en viss marginal.

Särskild fondering för framtida underhåll görs inte. Investeringar och större underhållsåtgärder skrivs av under bedömd livslängd och finansieras med kassamedel (avskrivningar och överskott) samt lån. En investering belastar därmed de boende under investeringens avskrivningstid oavsett finansieringsform.

Avgifterna för 2017 har höjts med 5%. Anledningen är kostnadsökningar sedan år 2011 då avgifterna senast höjdes samt att investeringar och förbättringsåtgärder medför högre avskrivningskostnader. Med denna höjning räknar styrelsen med ett positivt resultat i linje med det ekonomiska målet.

cl

Långtidsplan för underhåll

Område	Senast åtgärdad	Livs- längd	Nästa åtgärd	Uppskattad kostnad
Oplanerat underhåll			2017-2020	100 000
Tak, ny plåt	1986	50 år	2036	
- målning	2015	10 år	2025	250 000
Fönster, målning	2016	15-20 år	2031	500 000
Hissmaskineri 76:an	1938	?	2019	500 000
Spolning av avlopp	2012	5	2017	30 000
Gårdsbrunnar, slamsug	2008	10 år	2018	15 000
Trapphus, målning mm	2004	15 år	2019	150 000
Fasader	1986	30 år	2020	1 500 000
Hissmaskineri 78:an	1995	25 år	2020	
Stambyte 76:an - horisontella	1985-2015	50 år	2035- vid behov	100 000
Stambyte 78:an - resterande	1985-	50 år	vid tillfälle	0,5-1 Mkr
Fjärrvärmecentral	2012	25 år	2037	
Elledningar, föreningens	1987	50 år	2037	
Trapphusgolv	2005	50 år	2055	

cc

BRF BÄFVERN 8
716418-7226

Flerårsöversikt (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	920 839	923 733	925 791	925 810	928 713
Resultat efter finansiella poster	56 773	126 307	107 235	47 476	13 702
Balansomslutning	6 305 760	5 705 397	5 256 721	5 184 304	4 847 465
Kassalikviditet%	117	194	225	128	153
Soliditet %	27	29	29	27	28

Nyckeltalsdefinition

Kassalikviditet	Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder
Soliditet	Eget kapital/Totalt kapital

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserad förlust	-3 537 437
Årets vinst	56 773
Totalt	-3 480 664

Disponeras enligt följande:

Överföres i ny räkning	-3 480 664
Totalt	-3 480 664

CS

BRF BÄFVERN 8
716418-7226

RESULTATRÄKNING

Intäkter	Not	20160101 20161231	20150101 20151231
Avgifter		917 223	917 208
Övriga intäkter		3 616	6 525
Summa intäkter		920 839	923 733
Kostnader			
Driftskostnader	1	-660 368	-606 626
Reparationer och underhåll	1	-65 511	-57 939
Summa omkostnader		-725 879	-664 565
Skatter	2	-31 012	-30 184
Avskrivningar byggnader	3	-13 860	-13 860
Avskrivningar förbättringar	3	-47 216	-33 263
Avskrivningar fjärrvärmecentral	3	-17 114	-17 124
Avskrivning inventarier	6	-6 520	-4 620
		-115 722	-99 051
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		27	-
Räntekostnader		-32 492	-42 810
Utdelning Brandkontoret		10 000	9 000
Summa finansiella intäkter och kostnader		-22 465	-33 810
ÅRETS RESULTAT		56 773	126 307

CS

BRF BÄFVERN 8
716418-7226

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	20161231	20151231
Anläggningstillgångar			
Byggnader	3,5	544 986	558 846
Förbättringsarbeten (trapphus, gårdar)	3,5	1 809 897	1 003 199
Stambyte	3,5	564 212	579 953
Fjärrvärmecentral	3,5	360 915	378 034
Renovering tak	3,5	99 615	111 221
Mark	4,5	2 634 000	2 634 000
Porttelefon	3	23 498	26 858
Inventarier	6	34 902	12 922
Summa anläggningstillgångar		6 072 025	5 305 019
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar (fakturerade medlemsavgifter)		19 996	-
Övriga fordringar	7	4 638	2 062
Förutbetalda kostnader		9 928	10 694
Kassa och bank		199 173	387 622
Summa omsättningstillgångar		233 735	400 378
SUMMA TILLGÅNGAR		6 305 760	5 705 397
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Insatskapital	8	5 187 616	5 187 616
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-3 537 437	-3 663 744
Årets resultat		56 773	126 307
Summa Eget kapital		1 706 952	1 650 179
Fond för yttre underhåll			
Underhållsfonden		883	883
Långfristiga skulder			
Inteckningslån SEB	9	4 397 500	3 847 500
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		-	-
Förutbetalda avgifter		79 067	61 208
Upplupna kostnader		121 358	145 627
Summa kortfristiga skulder		200 425	206 835
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 305 760	5 705 397

BRF BÄFVERN 8
716418-7226

BALANSRÄKNING

Ställda panter och ansvarsförbindelser

Fastighetsinteckningar
Ansvarsförbindelser

20161231

4 400 000
Inga

20151231

3 850 000
Inga

5

8

BRF BÄFVERN 8
716418-7226

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits med det belopp de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkterna består av inbetalda avgifter till föreningen och har tagits upp till verkligt värde då dessa erhållits samt intäktsförts under den period de avser.

Förskottsbetalda avgifter tas på balansdagen upp på balansräkningen.

5

BRF BÄFVERN 8

NOTER

716418-7226

Not 1.	20161231	20151231
DRIFTSKOSTNADER		
Vatten	51 741	42 201
Värme	350 754	320 012
El	25 440	23 876
Sophämtning	34 567	47 381
Städning	49 718	50 856
Försäkring	30 549	21 388
Redovisning och revision	66 149	69 032
Förvaltning	51 450	31 880
Summa driftskostnader	660 368	606 626
REPARATIONER OCH UNDERHÅLL		
Tvättstuga	6 683	3 682
Gårdar	21 038	13 386
Hissar	8 397	9 041
Portar och trapphus	13 267	8 874
Övrigt underhåll fastighet	16 126	22 956
Summa reparationer och underhåll	65 511	57 939
Not 2. Skatter		
Fastighetsavgift	31 012	30 184
Not 3. Byggnader		
Anskaffningsvärde byggnad	1 066 000	1 066 000
Ack. Avskrivningar byggnad enligt plan	-521 014	-507 154
Porttelefon	33 576	33 576
Ack. avskrivningar porttelefon enligt plan	-10 078	-6 718
Förbättringsarbeten (trapphus och gård)	1 132 620	1 132 620
Årets inköp av förbättringsarben	823 206	-
Ack. avskrivningar förbättringsarbeten	-145 929	-129 421
Stambyte	629 632	325 658
Årets inköp stambyte	-	303 974
Ack. avskrivningar stambyte enligt plan	-65 420	-49 683
Fjärrvärmecentral	427 975	427 975
Ack avskrivningar fjärrvärmecentral enligt plan	-67 060	-49 946
Takrenovering	116 056	-
Årets inköp takrenovering	-	116 056
Ack. Avskrivningar takrenovering enligt plan	-16 441	-4 835
Planenligt redovisat värde	3 403 123	2 658 102
Avskrivningsprocent:		
Avskrivning byggnader och renovering trapphus/gård	1,30%	1,30%
Avskrivning porttelefon	10,00%	10,00%
Avskrivning stambyte	2,50%	2,50%
Avskrivning fjärrvärmecentral	4,00%	4,00%
Avskrivning takrenovering	10,00%	10,00%

d

d

Not 4. Mark

Anskaffningsvärde	2 634 000	2 634 000
-------------------	-----------	-----------

Not 5. Taxeringsvärden

Byggnader	20 600 000	21 400 000
Mark	44 000 000	35 000 000
Summa taxeringsvärde	64 600 000	56 400 000

cf

BRF BÄFVERN 8
716418-7226

NOTER

Not 6

Inventarier	20161231	20151231
Ingående anskaffningsvärden	87 002	87 002
Årets inköp	28 500	-
Årets utrangeringar	-63 901	-
Ackumulerade anskaffningsvärden	51 601	87 002
Ingående avskrivningar	-74 085	-69 465
Årets utrangeringar	63 901	-
Årets avskrivning enligt plan (20%)	-6 515	-4 620
Ackumulerade avskrivningar	-16 699	-74 085
Utgående redovisat värde	34 902	12 917

Not 7

Övriga fordringar

Fordran skattekonto	186	159
Skattefordran	4 452	1 903
	4 638	2 062

Not 8

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls-fond	Balanserad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 187 616	883	-3 663 744	126 307
Belopp vid årets utgång	5 187 616	883	-3 537 437	56 773

Not 9

Långfristiga skulder

	Ränta
SEB rörlig	1 000 000
SEB rörlig	497 500
SEB rörlig	500 000
SEB rörlig	400 000
SEB rörlig	300 000
SEB rörlig	600 000
SEB rörlig	300 000
SEB rörlig	250 000
SEB rörlig	550 000
	4 397 500

Skulder som förfaller till betalning 1-5 år från balansdagen **4 397 500**

cf

sl

BRF BÄFVERN 8
716418-7226

Stockholm 2017-02-07



Göran Ernmark



Elizabeth Hatz



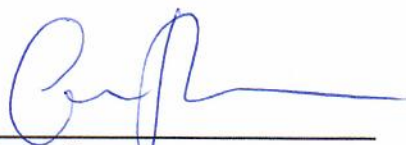
Carl von Eckermann



Claes Nygren

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits 6/3 - 2017



Carina Toresson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Bäfvern 8, org.nr 716418-7226.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Bäfvern 8 för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
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 god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 styrelsen
avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller
inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste 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 BRF
Bäfvern 8 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
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.

CS

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 6 mars 2017

Toresson Revision AB



Carina Toresson