

Brf Svarvaremästaren
Org nr 773200-0182

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

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

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Svarvaren 13 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 27 bostadsrätter, samt 11 garage.

Lägenhetsfördelning:

21 st 2 rum och kök
6 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 1 758 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Vardia Försäkring.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med ett belopp motsvarande minst 0,5% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Värmlands Fastighetservice AB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 37 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts i normal omfattning. Dessutom har följande utförts;

- Ommålning av 10 st garageportar till ett pris av 23 125 kr.
- Läckage i undercentraler 4 549 kr.
- Mindre underhållsarbeten 30 500 kr

Underhållet har kostat 58 179 kr under 2016.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsjämförelse

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	tkr	800	800	787	762	754
Resultat	tkr	65	10	3	-19	-28
Soliditet	%	72,1	70,0	83,5	88,0	78,5
Balanssolmslutning	tkr	1 713	1 677	1 390	1 316	1 499

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	65 058
att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	-65 058
Balanserad vinst	<u>133 335</u>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>133 335</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs	<u>133 335</u>
	<u>133 335</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2016	2015
Rörelseintäkter			
Årsavgifter bostäder		749 394	748 584
Hysesintäkter p-platser		50 880	51 593
Summa rörelseintäketer		<u>800 274</u>	<u>800 177</u>
Rörelsekostnader			
Övriga kostnader	2	-627 165	-685 860
Personalkostnader	3	-37 618	-36 880
Avskrivning	4	-66 000	-66 000
Summa rörelsekostnader		<u>-730 783</u>	<u>-788 740</u>
Resultat före finansiella poster		<u>69 491</u>	<u>11 437</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader för fastighetslån		-4 433	-1 926
Summa resultat från finansiella poster		<u>-4 433</u>	<u>-1 926</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>65 058</u>	<u>9 511</u>
Årets vinst		<u>65 058</u>	<u>9 511</u>

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	4	493 690	523 690
Fastighetsförbättringar	5	575 382	595 382
Fönsterrenovering	6	35 605	51 605
Mark		104 350	104 350
		<hr/>	<hr/>
		1 209 027	1 275 027
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		1 209 027	1 275 027
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattekonto		8 308	1 711
Skattefordran		4 040	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	20 533	13 391
		<hr/>	<hr/>
		32 881	15 102
		<hr/>	<hr/>
Bank		470 952	387 268
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		503 833	402 370
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		1 712 860	1 677 397
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		943 589	943 589
Föreningens fond för yttre underhåll		93 881	84 369
		<hr/>	<hr/>
		1 037 470	1 027 958
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		133 335	133 336
Årets vinst		65 058	9 511
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		1 235 863	1 170 805
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		303 328	338 332
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		303 328	338 332
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		62 208	54 359
Skatteskulder		14 260	7 663
Källskatt		-	9 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	17 000	23 880
Förskottsbet årsavgifter		80 201	73 358
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		173 669	168 260
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		1 712 860	1 677 397
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		1 763 400	1 763 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år. K-2 reglerna för mindre bolag och ekonomiska förningar tillämpas.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Övriga kostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Arvode teknisk förvaltning	83 469	76 836
Lokalvård bolag	-	11 893
Rep och underhåll	58 179	119 301
El	23 543	26 775
Värme	219 081	209 458
Vatten och avlopp	44 837	50 207
Renhållning	29 814	27 120
Fastighetsförsäkring	18 564	16 614
Bevakningskostnader	4 730	5 633
Kabel-TV	35 924	35 128
Trädgårdskostnader	1 520	1 351
Fastighetsavgift	40 355	38 576
Övriga driftskostnader	12 934	12 201
Revisionsarvode	7 875	7 875
Arvode för ekonomisk förvaltning	45 010	43 292
Administrationskostnader	1 330	3 600
Summa	<hr/> 627 165	<hr/> 685 860

Not 3 Personalkostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Styrelsearvode	30 000	30 000
Sociala kostnader	8 068	6 880
Summa	<u>38 068</u>	<u>36 880</u>

Not 4 Byggnader

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 736 195	1 318 695
Inköp/Aktiveringar	-	417 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 736 195</u>	<u>1 736 195</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 212 505	-1 182 505
Årets avskrivningar	-30 000	-30 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 242 505</u>	<u>-1 212 505</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>493 690</u>	<u>523 690</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 158 000	9 978 000
Taxeringsvärde mark	5 525 000	3 545 000
	<u>17 683 000</u>	<u>13 523 000</u>

Not 5 Fastighetsförbättringar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 060 382	1 060 382
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 060 382	1 060 382
Ingående ackumulerade avskrivningar	-465 000	-445 000
Årets avskrivningar	-20 000	-20 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-485 000	-465 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>575 382</u>	<u>595 382</u>

Not 6 Fönsterrenovering

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	307 605	307 605
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	307 605	307 605
Ingående ackumulerade avskrivningar	-256 000	-240 000
Årets avskrivningar	-16 000	-16 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-272 000	-256 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>35 605</u>	<u>51 605</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	9 149	7 342
Securitas	-	6 049
VFAB	11 384	-
Summa	<u>20 533</u>	<u>13 391</u>

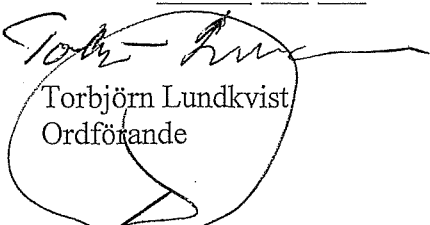
Not 8 Eget kapital

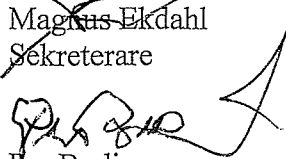
	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2015-12-31	943 589	-	84 369	133 335	9 511
Fsg bostadsrätt	-	-	-	-	-
Disposition av föregående års resultat	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			9 511	-	-9 511
Reservering till yttre fond, frivillig			-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen			-		
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-	-	-	-
Årets resultat					65 058
Eget kapital 2016-12-31	943 589	0	93 880	133 335	65 058


Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

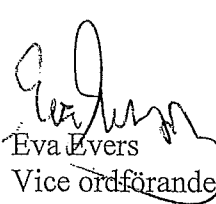
	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	7 000	7 000
Upplupna sociala avgifter	-	6 880
El	5 000	5 000
Avräkning	5 000	5 000
Summa	<u>17 000</u>	<u>23 880</u>

Karlstad - - -


Torbjörn Lundkvist
Ordförande

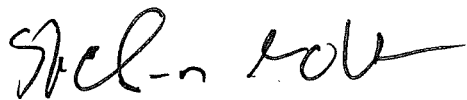

Magnus Ekdahl
Sekreterare


Per Bodin
Ledamot


Eva Evers
Vice ordförande


Eva Palmqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-09.



Stefan Mott
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Svarvaremästaren

Org.nr 773200-0182

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svarvaremästaren 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 styrelsen avser att 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 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 Brf Svarvaremästaren för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorers 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 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.

Karlstad den 8 maj 2017



Stefan Mott
Godkänd revisor

FÖRSLAG TILL BUDGET FÖR 2017 FÖR BRF SVARVAREMÄSTAREN

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Beräknade intäkter</u>		
Årsavgifter	748 000	748 000
Bilplats/garage	52 000	52 000
Ränteintäkter	0	0
	800 000	800 000

<u>Beräknade kostnader</u>		
Fastighetsskötare/skötsel	0	0
Lokalvårdare		0
Övriga personalkostnader	1 000	1 000
Resekostnader	1 000	1 000
Riksförsäkringsverket / ATP mm	8 000	8 000
Rep av maskiner	1 000	1 000
Styrelsearvode	30 000	30 000
Revisionsarvoden	9 000	9 000
Övriga förvaltningskostnader	45 000	44 000
Korttidsinventarier	3 000	3 000
Övriga föreningskostnader	9 000	9 000
Diverse övriga kostnader	10 000	10 000
Vatten	46 000	46 000
Bränsle	240 000	220 000
El	35 000	35 000
Renhållning	40 000	30 000
Fastighetsskötsel/Bolag	76 000	76 000
Sotning	2 000	2 000
Rep. och fastighetsunderhåll	100 000	50 000
Försäkringspremier	18 000	18 000
Förbrukningsmaterial	10 000	10 000
Räntor	6 000	6 000
Skatter	39 000	38 000
Kabel TV kostnad	36 000	35 000
Avskrivning fast. Förbättringar	20 000	20 000
Avskrivning inv	0	0
Avskrivning Fönsterrenovering	16 000	16 000
Avsättning Yttre fond	61 000	61 000
Avskrivning Byggnad	<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
	892 000	809 000