

Årsredovisning för

Brf Strahlenberg 13-15

769613-0710

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Strahlenberg 13-15, 769613-0710, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Strahlenberg 13-15 bildades 2005-09-15. Fastigheten förvärvades 2006 och är byggd 1937. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret, där även ansvarsförsäkring ingår. För fastighetens uppvärmning används Fjärrvärme från Fortum. Städning utförs av Städpoolen.

Föreningens lägenheter/lokaler är fördelade enligt följande

6 st lägenheter på 48 kvm

6 st lägenheter på 64 kvm

Ett garage hyrs ut på ca 26 kvm samt ett garage som nyttjas till cykel- och barnvagnsförråd av föreningen. En källarlokal hyrs ut på ca 55 kvm.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Elisabeth Egeland
Kassör	Mimmi Rimmerfeldt
Ledamot	Tomas Zetterling
Ledamot	Jessica Lundqvist

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse:

Antalet medlemmar vid verksamhetsårets början var arton stycken. Två stycken medlemmar har flyttat ut och två nya har flyttat in. Vid årets slut var antalet medlemmar arton.

Under året har en överlåtelse skett. Två lägenheter är uthyrda i andra hand under första halvan på året, den ena såldes till sin hyresgäst under sommaren.

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls den 21 maj 2017.

Styrelsemöten / förvaltning

Styrelsen har haft nio protokollförda möten under året.

Den tekniska förvaltningen sköts av föreningen själv. Vid behov köps tjänster in externt. Den ekonomiska förvaltningen sköts av kassör Mimmi Rimmerfeldt med stöd av Christina Stenberg, Brokado Redovisning AB. Brokado Redovisning AB ombesörjde även bokslutet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyresgästerna i nr 13 har sagt upp sitt kontrakt den 1 november. Uppsägningstiden är sex månader. Inga amorteringar på banklånet har gjorts under året. På föreningsstämman 21 maj 2017 beslutades att avgifterna ska höjas med 5 % per år under de följande två åren. Vi ser redan nu en förbättring i likviditeten.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	568 446	563 118	544 238	527 693
Resultat efter finansiella poster	-79 228	-281 602	-78 333	-62 152
Soliditet, %	81	81	81	81

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	12 928 600	236 266	-376 113	-281 602
Vinstdisposition på årsstämma			-281 602	281 602
Avsättning till fond för yttre underhåll		30 408	-30 408	
Fond för yttre underhåll tas i anspråk		-175 001	175 001	
Årets resultat				-79 228
Vid årets slut	12 928 600	91 673	-513 122	-79 228

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-513 122
årets resultat	-79 228
Totalt	-592 350
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	30 408
balanseras i ny räkning	-622 758
Summa	-592 350

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	568 446	563 118
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>568 446</u>	<u>563 118</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-377 341	-613 373
Övriga externa kostnader	4	-52 249	-50 478
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-177 922	-130 537
Summa rörelsekostnader		<u>-607 512</u>	<u>-794 388</u>
Rörelseresultat		<u>-39 066</u>	<u>-231 270</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 162	-50 332
Summa finansiella poster		<u>-40 162</u>	<u>-50 332</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-79 228</u>	<u>-281 602</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-79 228</u>	<u>-281 602</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-79 228</u>	<u>-281 602</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	15 127 858	15 285 805
Inventarier, verktyg och installationer	6	27 313	47 288
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>15 155 171</u>	<u>15 333 093</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 155 171</u>	<u>15 333 093</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		13	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 675	11 675
Summa kortfristiga fordringar		<u>11 688</u>	<u>11 675</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		186 450	63 217
Summa kassa och bank		<u>186 450</u>	<u>63 217</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>198 138</u>	<u>74 892</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 353 309</u>	<u>15 407 985</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 928 600	12 928 600
Fond för yttre underhåll		91 673	236 265
Summa bundet eget kapital		13 020 273	13 164 865
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-513 122	-376 113
Årets resultat		-79 228	-281 602
Summa fritt eget kapital		-592 350	-657 715
Summa eget kapital		12 427 923	12 507 150
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	2 758 000	2 758 000
Summa långfristiga skulder		2 758 000	2 758 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		43 468	26 156
Skatteskulder		36 456	35 182
Övriga skulder		-	127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		87 462	81 370
Summa kortfristiga skulder		167 386	142 835
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 353 309	15 407 985

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 2 Intäkternas fördelning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hysesintäkter lokaler	87 500	77 300
Kabel-TV och bredband	23 760	23 760
Årsavgifter bostäder	467 667	462 058
Hysesreducering styrelse	-10 481	-
Summa	568 446	563 118

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel inkl trappstädning	25 188	26 165
Reparationer	22 624	252 513
Fastighetsel	22 222	22 593
Sophämtning	8 205	10 624
Uppvärmning	156 382	161 139
Vatten	24 320	26 495
Tomträttsavgäld	46 700	46 700
Fastighetsskatt	18 510	17 946
Bredband och kabel-TV	37 980	34 620
Fastighetsförsäkring	15 210	14 578
Summa	377 341	613 373

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förvaltningskostnader	26 268	27 721
Revision	16 754	15 500
Övriga kostnader	9 227	7 257
Summa	52 249	50 478

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 794 843	15 794 843
	15 794 843	15 794 843
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-509 038	-398 476
-Årets avskrivning enligt plan	-157 947	-110 562
	-666 985	-509 038
Redovisat värde vid årets slut	15 127 858	15 285 805

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	199 750	199 750
-Nyanskaffningar	-	-
Vid årets slut	199 750	199 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-152 462	-132 487
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-19 975	-19 975
Vid årets slut	-172 437	-152 462
Redovisat värde vid årets slut	27 313	47 288

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	2 758 000	2 758 000
	2 758 000	2 758 000

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	3 300 000	3 300 000
Summa ställda säkerheter	3 300 000	3 300 000

Not 9 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Christina Stenberg, Brokado Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i Srf konsulternas förbund.

Underskrifter

Stockholm 2018-04-17



Elisabeth Egeland
Styrelseordförande



Jessica Lundqvist



Mimmi Rimmerfeldt



Tomas Zetterling

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-25



Per Lindblom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf. Strahlenberg 13-15

Org.nr 769613-0710

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf. Strahlenberg 13-15 för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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 revisions sed 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 eventuella 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. Strahlenberg 13-15 för räkenskapsåret 2017 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.

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 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 25 april 2017



Per Lindblom
Auktoriserad revisor