

# Årsredovisning 2016/2017

## BRF TJÄDERN 6 769608-8975

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 - 2017-06-30.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2002-10-28.

#### Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tjädern 6 på adressen Jungfrugatan 33 i Stockholm. Föreningen har 29 lägenheter (27 bostadsrätter och 2 hyresrätter) om totalt 1 564 kvm och 1 lokal om 231 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

#### Styrelsens sammansättning

Magnus Tägtström	Ordförande
Håkan Nyberg	Ledamot
Patrick Briem	Ledamot
Max Kristensson	Ledamot
Madison Rex	Ledamot
Matilda Eriksson	Ledamot
Magnus Johansson	Suppleant

#### Revisorer

Anne Lengholt    Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-11-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 41 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Planerade underhåll

2017 September Projekt Innergård  
2017 September Fasad Innergård  
2017 September Fönster

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB	Sedan 2005-07-01
Teknisk förvaltning	Driftia AB	Sedan 2017-02-01

Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar AB. Som tillägg finns en styrelseansvarsförsäkring.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Under året har en hyresrätt konverterats till bostadsrätt och sålts för 9,5 MSEK, 9 MSEK av inbetalningen till föreningen kommer att användas för att amortera lån. 2,5 MSEK har amorterats i slutet av räkenskapsåret och ytterligare 6,5 MSEK kommer att amorteras efter räkenskapsårets utgång (Juli 2017).

Vi har under året även avslutat renoveringen av trapphuset. En del av kostnaderna för detta bokas som driftskostnader vilket är anledningen till att de ökat jämfört med tidigare år.

Den ekonomiska situationen i föreningen har förbättrats avsevärt på grund av försäljningen samt få oförutsägbara händelser.

### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 649	1 670	1 667	1 665	1 658
Resultat efter fin. poster	-226	340	257	-61	-100
Soliditet, %	63	53	53	51	52
Yttre fond	1 404	1 252	1 116	979	843
Taxeringsvärde	50 630	50 630	45 433	45 433	45 433
Bostadsyta, kvm	1 564	1 564	1 564	1 564	1 564
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	613	610	610	610	610
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 261	10 539	10 539	10 539	10 539
Genomsnittlig skuldränta, %	0,83	0,86	1,45	3,36	3,58
Belåningsgrad, %	52,78	47,41	47,05	46,72	48,28

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

### Förändringar i eget kapital

	2016-06-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-06-30
Insatser	17 840	-	1 252	19 092
Upplåtelseavgifter	1 421	-	8 248	9 669
Fond, yttre underhåll	1 265	-	156	1 421
Balanserat resultat	-1 662	340	-152	-1 474
Årets resultat	340	-340	-226	-226
<b>Eget kapital</b>	<b>19 204</b>	<b>0</b>	<b>9 274</b>	<b>28 482</b>

### Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 474
Årets resultat	-226
<b>Totalt</b>	<b>-1 701</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	152
Balanseras i ny räkning	-1 852
	<b>-1 701</b>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

## Resultaträkning

	Not	2016-07-01 - 2017-06-30	2015-07-01 - 2016-06-30
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning		1 649	1 670
Rörelseintäkter		-0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 649</b>	<b>1 670</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2-6	-1 079	-779
Övriga externa kostnader	7	-281	-96
Personalkostnader	8	-51	-56
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-322	-264
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 734</b>	<b>-1 194</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-84</b>	<b>476</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-145	-141
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-142</b>	<b>-136</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-226</b>	<b>340</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-226</b>	<b>340</b>

## Balansräkning

	Not	2017-06-30	2016-06-30
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	35 115	34 770
Maskiner och inventarier	11	69	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 184</b>	<b>34 770</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 184</b>	<b>34 770</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		26	7
Övriga fordringar	12	9 585	1 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	61	51
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>9 672</b>	<b>1 242</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 672</b>	<b>1 242</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>44 855</b>	<b>36 011</b>

## Balansräkning

	Not	2017-06-30	2016-06-30
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		28 760	19 260
Fond för yttre underhåll		1 421	1 265
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>30 182</b>	<b>20 525</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 474	-1 662
Årets resultat		-226	340
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 701</b>	<b>-1 322</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 481</b>	<b>19 203</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	15 748	16 483
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 748</b>	<b>16 483</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		300	0
Leverantörsskulder		73	49
Skatteskulder		6	4
Övriga kortfristiga skulder		63	32
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	185	241
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>626</b>	<b>326</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>44 855</b>	<b>36 011</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Tjädern 6 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	1,7-10 %
Maskiner och inventarier	10%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten för bostäder består av en avgift på 1 315 kr per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

<b>Not 1, Rörelseintäkter</b>	<b>2016/2017</b>	<b>2015/2016</b>
Hysesintäkter, bostäder	180	198
Hysesintäkter, lokaler	607	622
Årsavgifter, bostäder	854	850
Övriga intäkter	8	0
<b>Summa</b>	<b>1 649</b>	<b>1 670</b>



<b>Not 2, Fastighetsskötsel</b>	<b>2016/2017</b>	<b>2015/2016</b>
Besiktning och service	16	14
Städning och fastighetsskötsel	118	113
Övrigt	0	3
<b>Summa</b>	<b>134</b>	<b>130</b>

<b>Not 3, Reparationer</b>	<b>2016/2017</b>	<b>2015/2016</b>
Reparationer	34	18
<b>Summa</b>	<b>34</b>	<b>18</b>

<b>Not 4, Planerade underhåll</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Trapphus	224	0
Fönsterrenovering	94	0
Fasadrenovering	0	44
<b>Summa</b>	<b>318</b>	<b>44</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2016/2017</b>	<b>2015/2016</b>
Fastighetsel	32	28
Sophämtning	53	39
Uppvärmning	317	334
Vatten	51	48
<b>Summa</b>	<b>453</b>	<b>449</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2016/2017</b>	<b>2015/2016</b>
Fastighetsförsäkringar	33	33
Fastighetsskatt	100	99
Kabel-TV	7	7
<b>Summa</b>	<b>141</b>	<b>139</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2016/2017</b>	<b>2015/2016</b>
Förbrukningsmaterial	3	0
Juridiska kostnader	0	5
Kameral förvaltning	40	39
Revisionsarvoden	49	28
Övriga förvaltningskostnader	189	25
<b>Summa</b>	<b>281</b>	<b>96</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2016/2017</b>	<b>2015/2016</b>
Sociala avgifter	11	11
Styrelsearvoden	40	45
<b>Summa</b>	<b>51</b>	<b>56</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2016/2017</b>	<b>2015/2016</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	145	141
<b>Summa</b>	<b>145</b>	<b>141</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2017-06-30</b>	<b>2016-06-30</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	36 654	36 654
Årets inköp	664	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>37 318</b>	<b>36 654</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 884	-1 621
Årets avskrivning	-319	-264
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 203</b>	<b>-1 884</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>35 115</b>	<b>34 770</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 259</i>	<i>19 259</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	17 750	17 750
Taxeringsvärde mark	32 880	32 880
<b>Summa</b>	<b>50 630</b>	<b>50 630</b>

<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2017-06-30</b>	<b>2016-06-30</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärden</b>	77	77
Inköp	72	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärden</b>	<u>149</u>	<u>77</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-77	-77
Avskrivningar	-3	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-80</u>	<u>-77</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>69</u></u>	<u><u>0</u></u>

<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2017-06-30</b>	<b>2016-06-30</b>
HoF Klientmedelskonto	9 551	1 153
Skattekonto	34	29
<b>Summa</b>	<b>9 585</b>	<b>1 183</b>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2017-06-30</b>	<b>2016-06-30</b>
Fastighetsskötsel	4	4
Försäkringspremier	33	30
Förvaltning	10	10
Kabel-TV	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	6
<b>Summa</b>	<b>61</b>	<b>51</b>

**Not 14, Skulder till kreditinstitut**

	Ränteändringsdag	Räntesats 2017-06-30	Skuld 2017-06-30	Skuld 2016-06-30
SEB	2018-12-28	0,86 %	6 500	6 500
SEB	2018-12-28	0,83 %	3 089	5 574
SEB	2018-12-28	0,83 %	4 409	4 409
SEB	2018-09-28	0,85 %	2 050	0
<b>Summa</b>			<b>16 048</b>	<b>16 483</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			300	

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2017-06-30</b>	<b>2016-06-30</b>
Beräknat revisionsarvode	30	20
El	4	4
Förutbetalda avgifter/hyror	132	139
Löner	0	44
Sociala avgifter	0	14
Uppvärmning	17	16
Utgiftsräntor	2	3
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-0	-0
<b>Summa</b>	<b>185</b>	<b>241</b>

<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2017-06-30</b>	<b>2016-06-30</b>
Totalt uttagna pantbrev	18 720	18 720
<b>Summa</b>	<b>18 720</b>	<b>18 720</b>

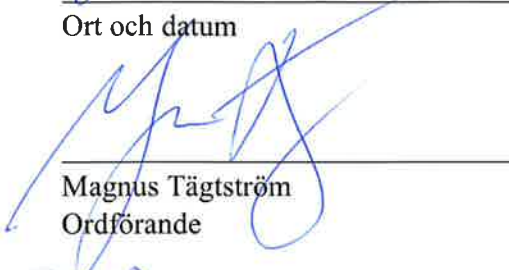
### Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Ekonomi Under året har en hyresrätt konverterats till bostadsrätt och sålts för 9.5 MSEK, 6 MSEK av inbetalningen till föreningen har använts för att amortera lån (juli 2017). Vi har under året även avslutat renoveringen av trapphuset. Kostnaderna för detta är anledningen till att vi har ökat våra driftskostnader jämfört med tidigare år. Den ekonomiska situationen i föreningen har förbättrats avsevärt på grund av försäljningen samt få oförutsägbara händelser.

### Underskrifter


Stokholm 6/9 - 2017

Ort och datum

  
Magnus Tägtström  
Ordförande

  
Håkan Nyberg  
Ledamot

  
Patrick Briem  
Ledamot

  
Max Kristensson  
Ledamot

  
Madison Rex  
Ledamot

  
Matilda Eriksson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Anne Lengholt  
Auktoriserad revisor