

Årsredovisning 2016

BRF LÄRAREN 11
769603-0142

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 1998-04-08.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Läraren 11, Wallingatan 31, 111 24 Stockholm på adressen Wallingatan 31 i Stockholm. Föreningen har 20 lägenheter om totalt 1 973 kvm och 3 lokaler om 574 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Per Samuelson	Ordförande
Gösta Grassman	Suppleant
Marjan Mosavi	Suppleant
Robin Flodén	Ledamot
Johan Dath	Ledamot
Richard Dour	Ledamot
Annica Widén Gewers	Ledamot

Valberedning

Utgöres av Anna Allgulin och Eva Jeppsson Grassman.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening

Revisorer

Marie Nordlander Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

ED
RNG
PS
JD
RAF

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Utförda historiska underhåll

Januari-Augusti	Renovering av bjälklag och innergård
Maj	Stamspolning
December	Förbättring av ventilationen hos Calle Flygare
Hösten	Fönsterbyte och byte av element i SSUs lokaler
Sommaren	Ombyggnader i Calle Flygares lokaler

Belåningsgrad och underhållsbehov

Föreningen har idag en belåningsgrad på ca 8 000 per kvadratmeter räknat på såväl bostadsytor som kommersiella lokaler och en belåningsgrad på drygt 10 000 per kvadratmeter räknat endast på bostadsytorna.

Behovet av större underhållsprojekt under de närmaste åren är mycket litet då föreningen under de tre senaste åren genomfört väsentliga underhållsåtgärder som till exempel byte av hiss, renovering av bjälklag och innergård, installation av förbättrad ventilation i kommersiella lokaler, stamspolning och genomgripande renovering av Calle Flygares mindre lokal.

Föreningen har en stabil ekonomi och likviditetsprognos, varför planen är att kvartalsvis amortera kassaöverskott för att sänka belåningsgraden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Ett nytt treårigt hyresavtal har tecknats med Calle Flygare teaterskola AB. Avtalet inkluderar en ny mindre lokal i källaren.

Övriga uppgifter

Under februari månad 2016 avropades de sista 500.000 kronor som ingick i det lånelöfte föreningen erhållit från Handelsbanken i samband med renoveringen av gården. En höjning av medlemsavgifterna genomfördes i oktober 2016 med 1 kr/kvm och månad. Föreningen ser i nuläget inte något behov av att höja avgifterna inom förutsebar tid.

RD

PS
WU
RD

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 610	1 596	1 592	1 587
Resultat efter fin. poster	-793	-1 778	-288	-61
Soliditet, %	53	54	59	60
Yttre fond	1 012	855	697	539
Taxeringsvärde	58 646	52 614	52 614	52 614
Bostadsyta, kvm	1 973	1 973	1 973	1 969
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	511	508	508	509
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 422	10 204	9 226	8 933
Genomsnittlig skuldränta, %	1,82	2,65	3,16	3,42
Belåningsgrad, %	46,73	45,47	40,86	39,69

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	27 000	-	-	27 000
Upplåtelseavgifter	57	-	-	57
Fond, yttre underhåll	855	-	158	1 012
Kapitaltillskott	39	-	-	39
Balanserat resultat	-1 540	-1 778	-158	-3 476
Årets resultat	-1 778	1 778	-793	-793
Eget kapital	24 633	0	-793	23 840

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 476
Årets resultat	-793
Totalt	-4 269

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	176
Balanseras i ny räkning	-4 445
	-4 269

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

RA

PS JD
RAF

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		1 610	1 596
Rörelseintäkter		-0	5
Summa rörelseintäkter		1 610	1 601
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-1 680	-2 486
Övriga externa kostnader	7	-88	-122
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-269	-269
Summa rörelsekostnader		-2 037	-2 877
Rörelseresultat		-427	-1 276
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-373	-509
Summa finansiella poster		-366	-502
Resultat efter finansiella poster		-793	-1 778
Årets resultat		-793	-1 778

RD

PS JO
AN
RAF

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	44 005	44 274
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>44 005</u>	<u>44 274</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>44 005</u>	<u>44 274</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		45	9
Övriga fordringar	10	0	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	32	27
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>77</u>	<u>69</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		798	1 410
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>798</u>	<u>1 410</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>875</u>	<u>1 479</u>
Summa tillgångar		<u>44 880</u>	<u>45 753</u>

RD

PS
AN 4 20
RAF

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 097	27 097
Fond för yttre underhåll		1 012	855
Summa bundet eget kapital		28 109	27 951
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 476	-1 540
Årets resultat		-793	-1 778
Summa fritt eget kapital		-4 269	-3 318
Summa eget kapital		23 840	24 633
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	20 493	20 063
Summa långfristiga skulder		20 493	20 063
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		70	70
Leverantörsskulder		84	609
Skatteskulder		155	142
Övriga kortfristiga skulder		25	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	213	237
Summa kortfristiga skulder		547	1 058
Summa eget kapital och skulder		44 880	45 753

RD

PS
AN/JO
RAB

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Läraren 11 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	0,5-5 %

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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 268 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, lokaler	602	594
Årsavgifter, bostäder	1 008	1 002
Övriga intäkter	-0	5
Summa	1 610	1 601

RD

PS
M/S
JO
RHR

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	24	26
Snöskottning	22	22
Städning och fastighetsskötsel	38	26
Trädgårdsarbete	46	6
Övrigt	2	0
Summa	131	81

Not 3, Reparationer	2016	2015
Reparationer	158	84
Summa	158	84

Not 4, Planerade underhåll	2016	2015
Markanläggning gårdsrenovering	872	1 678
Calle Flygare	0	162
Summa	872	1 840

Not 5, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	38	31
Sophämtning	32	30
Uppvärmning	258	244
Vatten	42	37
Summa	369	343

Not 6, Övriga driftskostnader	2016	2015
Fastighetsförsäkringar	48	51
Fastighetsskatt	84	71
Kabel-TV	17	17
Korr. fastighetsskatt	-1	0
Summa	149	139

RD

MS PS JO
RAF

Not 7, Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsmaterial	4	7
Juridiska kostnader	1	2
Kameral förvaltning	33	32
Revisionsarvoden	17	14
Övriga förvaltningskostnader	33	65
Summa	88	122

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	371	508
Övriga räntekostnader	2	2
Summa	373	509

Not 9, Byggnad och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	46 131	46 131
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46 131	46 131
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 857	-1 588
Årets avskrivning	-269	-269
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 126	-1 857
Utgående restvärde enligt plan	44 005	44 274
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 708</i>	<i>20 708</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 507	23 847
Taxeringsvärde mark	34 139	28 767
Summa	58 646	52 614

Not 10, Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattefordringar	0	32
Skattekonto	0	0
Summa	0	32

RD

PS
ANG JO
LAF

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Försäkringspremier	12	0
Förvaltning	9	8
Kabel-TV	4	4
Räntor	4	0
Vatten	0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	15
Summa	32	27

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2016-12-31	2015-12-31
Stadshypotek	2026-12-30	2,71 %	5 000	5 000
Stadshypotek	2017-01-09	1,2 %	6 500	6 500
Stadshypotek	2018-09-30	1,07 %	6 563	6 633
Stadshypotek	2018-09-30	1,15 %	2 000	2 000
Stadshypotek	2017-02-23	1,2 %	500	
Summa			20 563	20 133
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			70	

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Beräknat revisionsarvode	12	8
El	4	3
Förutbetalda avgifter/hyror	158	151
Städning	-0	0
Uppvärmning	37	33
Utgiftsräntor	1	41
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-0	0
Summa	213	237

Not 14, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	20 654	20 168
Summa	20 654	20 168

RD

PS
ANH JO
RAF.

Not 15, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

En miljöpolicy har antagits, vilken till att börja med innebär att all gemensam armatur successivt förses med LED-lampor. En första amortering om 200.000 kr har skett av det extra lån som togs i samband med gårdsrenoveringen. Den lokal som hyrts av SSU Vasastan har övertagits av Calle Flygare Teaterskola AB fr.o.m. den 1 januari 2017. En dörröppnare med kodlås har installerats vid sidoentrén vilket underlättar passage med cyklar o dy.

Underskrifter

Stockholm 2 maj 2017

Ort och datum



Per Samuelson
Ordförande



Robin Flodén
Ledamot



Johan Dath
Ledamot



Richard Dour
Ledamot



Annica Widén Gewers
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 05 - 05



Parameter Revision
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Läraren 11

Org.nr. 769603-0142

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Läraren 11 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.

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 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

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 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 Läraren 11 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

Revisorers 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelser 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 5 maj 2017

Parameter Revision AB



Marie Nordlander
Auktoriserad revisor