

# Årsredovisning

---

## Brf Forellen 16

769604-5991

Styrelsen för Brf Forellen 16 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Noter	10 - 16
- Underskrifter	16

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Forellen 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är deklarerad som ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun och fastigheten är belägen i stadsdelen Östermalm i centrala Stockholm på adresserna Nybrogatan 44 och Kommendörsgatan 19.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-11-26. Föreningens ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket 2004-01-21. Föreningens andelstalserie har ändrats genom beslut av föreningsstämma 2009-11-30, då en tidigare lokal byggdes om till tre bostadsrätter.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade år 2004 fastigheten Forellen 16 i Stockholms kommun. Markarean uppgår till 971 kvm.

Fastigheten bebyggdes 1963 och består av ett flerbostadshus i nio våningar. Byggnadens totala area uppgår vid räkenskapsårets utgång till 5.032 kvm, varav 3.634 kvm utgör bostadsarea, 795 kvm lokalarea och 603 kvm garagearea. I byggnaden finns 41 bostadslägenheter. Byggnadens uppvärmning sker med fjärrvärme.

#### Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
8 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Föreningen upplåter vid årsskiftet sex lokaler med hyresrätt. Tidigare hyrdes ytterligare en lokal på 72 kvm ut. Hyresavtalet avslutades per 2015-08-31. En del av lokalens area har därefter byggts om till temporära lägenhetsförråd. I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Area	Löptid t.o.m.
Restaurang	68	2020-09-30
Textilateljé	54	2019-09-30
Textilateljé	109	2018-09-30
Tandläkarmottagning	141	2020-09-30
Butik för barnkläder	322	2017-09-30
Tandläkarmottagning	101	2020-09-30
	795	

Hyresavtalet med butiken är uppsagt för omförhandling av villkoren. Hyresgästen har begärt medling hos hyresnämnden då denne inte har godtagit den hyreshöjning som föreningen krävt. Datum för förhandling är ännu inte utsatt. Föreningen är momsregistrerad för uthyrning av verksamhetslokaler.

Föreningen har 44 garageplatser i ett garage i två plan. Fr.o.m. 2016-05-31 har inga garageplatser varit uthyrda till externa hyresgäster. Detta i och med att garageplatserna har upplåtits med bostadsrätt till medlemmar i föreningen. För närvarande är 40 platser upplåtna med bostadsrätt. Två garageplatser har reserverats för eventuella nya vindslägenheter, varav en hyrs ut till en medlem på korttidsavtal t.o.m. 2017-06-30. Den andra platsen är outhyrd. Ytterligare två garageplatser ingår i en rättstvist mellan föreningen och två medlemmar där oenighet råder över huruvida dessa är upplåtna med bostadsrätt eller hyresrätt. Huvudförhandling beräknas hållas i tingsrätten 2017-10-23.

Därutöver finns följande gemensamhetsutrymmen:

Solaltan  
Tvättstuga

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 129.200.000 (f.g. år 24.800.000) kr, varav markvärdet motsvarar 74.800.000 (f.g. år 71.200.000) kr och byggnadsvärdet 54.400.000 (f.g. år 53.600.000) kr. Nya taxeringsvärden kommer att åsättas föreningens fastighet år 2019.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Dessutom ingår kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Därmed behöver föreningens medlemmar inte teckna detta tillägg till sina hemförsäkringar.

TV-kanaler från Com Hem ("8 favoriter") ingår i ett kollektivt abonnemang för samtliga lägenheter.

#### Fastighetens tekniska status

Under åren har stora investeringar gjorts i fastigheten. Stambyten, fönsterrenovering, nytt värmesystem samt delvis omläggning av tak.

- Nytt ventilationssystem för garaget installerades under första halvåret 2016, för vilket godkänd OVK erhöles.
- Nytt ventilationssystem för bostäderna installerades under hösten 2016 och våren 2017. OVK-besiktning ska göras efter avslutat arbete.
- Uppmurning av nya skorstenar och från ventilationen separerade rökkanaler färdigställdes under 2016.
- Under 2017 planeras ventilationsåtgärder i husets två tandläkarlokaler, med påföljande OVK-besiktning.
- Lanspråktagande har gjorts av ca. 20 kvm lokalarea i övre källarplanet vid ombyggnad av garageplatser.
- Inrättande av hydraulupphängda cykelförvaringsplatser har anordnats.
- Nytt låssystem för garaget installerades under våren 2016.
- Nytt låssystem för ytterportarna installeras under våren 2017.
- Renovering av ett antal fönsterbågar/karmar (ca. 6 st), samt återstående målning av fönster i två lägenheter kommer att genomföras under våren 2017.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske med minst 0,15 % av fastighetens taxeringsvärde, vilket för 2016 innebär 193.800 kr.

#### Förvaltning

Ekonomisk förvaltare är ABJ Boförvaltning AB. Driftia AB har ansvarar för fastighetsskötsel och städning t.o.m. juni 2016. Därefter har POS Fastighetsvård AB ansvarat för fastighetsskötseln och Natura städservice AB för städningen.

#### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och påföljande konstituerade sammanträde haft följande sammansättning:

Mats Broman	Ledamot, ordförande
Inga Seidlitz	Ledamot, sekreterare
Babak Faramarzian	Ledamot, kassör

Nils Marcks von Würtemberg	Suppleant
Stephan Seidlitz	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 15 st protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 90.000 kr exklusive sociala avgifter.



*Revisorer*

Baker Tilly Stockholm  
Huvudansvarig: Mikael Jennel

*Valberedning*

Gunnel Möller-Gustafsson                      Sammankallande  
Ylva Fylkner  
Kjell Ringius

Föreningens ekonomiska situation

Föreningen höjde temporärt årsavgifterna med 20 % fr.o.m. 2016-07-01. Detta gjordes för att finansiera de extra kostnader som uppstod genom att en särskild granskning av föreningens förvaltning röstades igenom på ordinarie stämma 2016. Avgifterna kommer att återgå när de extra kostnaderna har finansierats.

Även om föreningen visade ett resultatmässigt underskott på 1.640 tkr är föreningens likviditet stabil. De likvida medlen minskade från 3.772 tkr vid årets början till 2.467 tkr vid årets slut, d.v.s. en minskning med 1.305 tkr. Under året tillfördes föreningen 12.125 tkr genom upplåtelser av garageplatser. Samtidigt användes dock dessa och ytterligare 875 tkr för att amortera av på föreningens lån. Detta innebär att minskningen av likvida medel endast skulle ha varit 430 tkr om extraamorteringen inte hade gjorts. Föreningen har även utfört omfattande underhållsarbeten för 2.317 tkr. Den stora avvikelsen mellan resultat och likvida medel beror dock på de avskrivningar som görs med f.n. 1.232 tkr, vilka endast påverkar föreningens resultat men inte innebär något utflöde av likvida medel.

*Fastighetslån*

Föreningens fastighetslån framgår av not. Vid årets utgång hade föreningen tre lån hos Nordea Hypotek AB. Ett av dessa lån, som uppgick till 12 Mkr, har lösts i december 2016. Samtidigt extraamorterades 1 Mkr på ytterligare ett lån hos Nordea Hypotek AB. Ett lån kvarstår hos Stadshypotek t.o.m. 2018-12-01 då det är bundet. Samtliga lån är i dagsläget amorteringsfria. Extraamortering görs när ekonomin så tillåter.

*Föreningens skattesituation*

Föreningen betalar statlig fastighetsskatt för den del av fastigheten som är taxerad som lokal. För lokaldelen uppgår skattesatsen till 1 % och beräkningsunderlaget utgörs av 2016 års taxeringsvärde för lokaler. Föreningen betalar för bostäderna full fastighetsavgift. Avgiften för 2016 uppgick till 1.268 kr per bostad. För 2017 kommer fastighetsavgiften att höjas till 1.315 kr per bostad.

Föreningen är klassificerad som en äkta bostadsrättsförening. Vid upprättandet av bokslutet för 2013 framgick det dock att relationen mellan kvalificerade och okvalificerade intäkter var i obalans. Styrelsen har därför under 2014-2016 vidtagit åtgärder för att säkerställa att föreningen även fortsättningsvis ska klassificeras som en äkta bostadsrättsförening. Åtgärderna har bestått av uppsägning av garageavtal för externa hyresgäster. Under 2016 har garageplatserna istället upplåtits till medlemmar genom att ingå i de befintliga bostadsrätterna. Genom dessa åtgärder har föreningen nu marginal till gränsen för när föreningen ska kunna ses som "oäkta".

Föreningen betalar ingen statlig inkomstskatt på kapitalinkomster i de fall dessa kan anses hänförliga till föreningens fastighet.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Utöver de större underhållsåtgärder som finns redovisade under rubriken fastighetens tekniska status ovan har också en del akuta reparationsåtgärder behövt vidtagas. Dessa redovisas i not till löpande reparationer och underhåll under noter.

Styrelsen har fortsatt att utreda möjligheterna att konvertera vindsutrymmena till bostadsrätt/-er. För detta har tillsatts en "vindsgrupp" bestående av representanter från både styrelse och medlemmar. "Vindsgruppen" utreder möjligheterna att ordna bra förråd i källaren/garaget istället för på vinden och undersöker om hissen på Kommendörsgatan kan dras ner till övre garageplanet i samband med förrådsflytt och vindsbyggnation.

Dessutom har styrelsen börjat att sondera för eventuell borning till bergvärme.





### MEDLEMSINFORMATION

Efter att beslut om att föreningens garageplatser skulle upplåtas till bostadsrätterna fattats på extra föreningsstämma 2015-12-10, gick styrelsen i januari 2016 ut med en enkät där medlemmar fick anmäla sitt intresse till garageplatser. Utifrån denna gjordes tilldelning/lottning av garageplatser 2016-02-06. Då de befintliga hyresavtalen för garageplatserna hade olika tidpunkter för möjligt avslutande skedde upplåtelseerna därefter successivt under våren.

En minoritet av föreningens medlemmar inkom, 2016-02-20, till föreningens styrelse med en begäran om att kalla till extra föreningsstämma angående frågor kring planerad upplåtelse av garageplatser med bostadsrätt. Extra föreningsstämma hölls 2016-04-04. Motionen avisades därvid av stämman.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-26. Styrelsen beviljades inte ansvarsfrihet då en minoritet av de röstberättigade medlemmarna i föreningen röstade emot ansvarsfrihet och denna minoritet översteg 10 % av föreningens röstberättigade medlemmar. En motion avseende särskild granskning av förenings förvaltning avhandlades på den ordinarie stämman. I motionen begärdes att stämman skulle besluta om att ge styrelsen i uppdrag att, hos Bolagsverket, lämna in en begäran om särskild granskning av föreningens förvaltning avseende fem punkter (avseende garageupplåtelseerna) samt eventuella närliggande frågor som enligt granskningsmannen kan medföra kostnad eller ansvar för föreningen avseende händelser eller underlåtenheter under räkenskapsår 2015-2016.

Sex medlemmar röstade för motionen, vilket medfört att styrelsen har ansökt hos Bolagsverket om att den särskilda granskningen ska ske. Bolagsverket har utsett särskild granskningsman och kommer förmodligen att ske under 2017.

På den ordinarie föreningsstämman beslutades också att årsavgifter och garagehyror temporärt skulle höjas med 20 % fr.o.m. 2016-07-01 till dess att utgifterna för de särskilda granskningarna som begärts av en minoritet av föreningens medlemmar har finansierats.

2016-09-28 höll föreningen sitt årliga informationsmöte. Där presenterades bl.a. ett förslag från styrelsen avseende eventuell ombyggnation av vindsutrymme till bostäder.

Efter önskemål, från en av föreningens nuvarande lokalhyresgäster, att få överlåta sitt lokalhyresavtal till annat företag hölls extra föreningsstämma 2016-12-14. Den tilltänkta lokalhyresgästen fick presentera sitt företag och dess verksamhet. Stämman beslutade att inte tillåta en överlåtelse av lokalhyresavtalet då verksamhetsinriktningen i lokalen därmed skulle förändras väsentligt.

Vid räkenskapsårets utgång hade föreningen 55 (föregående år 56) medlemmar fördelade på 41 bostadsrätter. Under året tillkom 2 medlemmar samtidigt som 3 medlemmar beviljades utträde.

Under verksamhetsåret har 1 (föregående år 4) bostadsrätter överlåtits genom köp. Därtill har 10 % av en bostadsrätt bytt ägare genom gåva.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att sådan endast får ske efter att styrelsen har givit sitt samtycke och endast för en period om ett år åt gången. Ansökan ska ske skriftligen. I ansökan ska skälet till uthyrningen anges, under vilken tid den ska pågå samt namn och personnummer på den till vilken bostaden ska hyras ut i andra hand. Dessutom ska kontaktuppgifter bifogas.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut i enlighet med stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Föreningen har inte haft någon anställd som medfört pensionsförpliktelser eller dylikt.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	4 608	4 669	4 930	4 997	4 994
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 640	-565	-97	141	472
Soliditet, %	75	66	65	66	65
Eget kapital, tkr	95 308	84 822	85 387	85 484	85 343
Taxeringsvärde, tkr	129 200	124 800	124 800	124 800	108 200
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea vid årets utgång	626*	457	457	457	457
Hysesintäkt kr/kvm lokalarea	2 869	2 747	2 730	2 723	2 702
Elkostnad kr/kvm totalarea	25	25	29	37	33
Värmekostnad kr/kvm totalarea	126	126	132	136	128
Vattenkostnad kr/kvm totalarea	16	14	16	9	11
Likvida medel vid årets utgång, tkr	2 467	3 772	3 580	1 974	1 974
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	29 959	42 959	42 953	42 953	44 453
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	8 244	11 821	11 820	11 820	12 232
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	23,19	34,42	34,42	34,42	41,08
Genomsnittlig skuldränta, %	0,77	1,81	2,48	2,73	3,42
Avsatt till fond yttre underhåll, kr/kvm	42	42	42	36	36
lanspråktaget av fond yttre underhåll, kr/kvm	-210	-11	-9	-12	-22
Antal överlåtelse	1	4	4	3	-
Överlåtelsepris kr/kvm bostadsrättsarea	69 492	94 089	77 277	73 200	-

\* Ökningen av den genomsnittliga årsavgiften beror på att även avgifterna för garage numera ingår i bostadsrätterna. Därtill kommer att en temporär höjning har gjorts av årsavgifterna med 20 % fr.o.m. 2016-07-01.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	89 329 492	930 943	-4 873 723	-564 577
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-564 577	564 577
Reservering yttre fond		187 200	-187 200	
lanspråktagande yttre fond		-930 943	930 943	
Förändring medlemsinsatser	12 125 000			
Årets resultat				-1 639 561
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>101 454 492</b>	<b>187 200</b>	<b>-4 694 557</b>	<b>-1 639 561</b>

Förändring medlemsinsatser består av inbetalda upplåtelseavgifter för garageplatser.

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-4 694 557
Årets resultat	-1 639 561
<b>Summa</b>	<b>-6 334 118</b>

*Förslag till disposition:*

Reservering fond för yttre underhåll	193 800
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-187 200
Balanseras i ny räkning	-6 340 718
<b>Summa</b>	<b>-6 334 118</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	4 607 634	4 673 938
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 607 634</b>	<b>4 673 938</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	2, 3, 4	-4 030 665	-2 789 543
Övriga externa kostnader	5	-629 041	-322 443
Personalkostnader	6	-114 685	-121 489
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 232 006	-1 241 006
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 006 397</b>	<b>-4 474 481</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 398 763</b>	<b>199 457</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		13 770	12 393
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 839	735
Räntekostnader och liknande resultatposter		-282 407	-777 162
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-240 798</b>	<b>-764 034</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 639 561</b>	<b>-564 577</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 639 561</b>	<b>-564 577</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 639 561</b>	<b>-564 577</b>



## BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	112 622 091	113 167 096
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	8, 9, 10, 11	11 537 274	12 224 275
Inventarier, verktyg och installationer	12	0	0
Pågående arbeten	13	18 750	18 750
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>124 178 115</i>	<i>125 410 121</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>124 178 115</b>	<b>125 410 121</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och kundfordringar		23 040	4 060
Övriga fordringar		54 297	24 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 759	45 998
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>133 096</i>	<i>74 133</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 466 621	3 772 388
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 466 621</i>	<i>3 772 388</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 599 717</b>	<b>3 846 521</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>126 777 832</b>	<b>129 256 642</b>

		2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		101 454 492	89 329 492
Fond för yttre underhåll		187 200	930 943
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>101 641 692</i>	<i>90 260 435</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 694 557	-4 873 723
Årets resultat		-1 639 561	-564 577
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-6 334 118</i>	<i>-5 438 300</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>95 307 574</b>	<b>84 822 135</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	14	300 000	90 000
<b>Summa avsättningar</b>		<b>300 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	29 958 500	42 958 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 958 500</b>	<b>42 958 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Depositioner		228 373	149 250
Leverantörsskulder		164 596	370 407
Skatteskulder		15 478	453
Övriga skulder		64 384	119 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		738 927	746 351
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 211 758</b>	<b>1 386 007</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>126 777 832</b>	<b>129 256 642</b>

*MP*

## NOTER

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) Årsredovisning i mindre företag (K2).

### Materiella anläggningstillgångar

Ändring har gjorts av avskrivningsprincip avseende avskrivning av byggnad fr.o.m. 2014. Avskrivning har tidigare gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan. Redovisningen har ändrats så att avskrivningen fortsättningsvis görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar. Bedömd kvarvarande nyttjandetid har samtidigt förlängts från 70 till 90 år.

För övriga materiella anläggningstillgångar är avskrivningar enligt plan beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Fr.o.m. 2014 aktiveras inget annat än om-, till- och nybyggnationer som materiella anläggningstillgångar.

Nedanstående avskrivningsprocent används:

Typ	Procent	Antal år
Stambyte	2,00	50
Tak	2,50	40
Lekstuga	4,00	25
Fönster	5,00	20
Ventilationssystem	5,00	20
Värmesystem	5,00	20
Fastighetsförbättringar	5,00	20
Armaturer	10,00	10
Inventarier	20,00	5

### Avsättningar

Som avsättning har redovisats sådana förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa vad gäller belopp eller den tidpunkt då de ska infrias.

Not 1	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter bostadsrätter	1 827 254	1 661 140
	Årsavgifter garage	193 700	0
	Hysesintäkter lokaler	2 281 195	2 320 859
	Hysesintäkter garage	305 488	691 949
	Öresutjämning	-3	-10
		<b>4 607 634</b>	<b>4 673 938</b>

Årsavgifterna har ökat jämfört mot föregående år. En temporär höjning har gjorts av årsavgifterna med 20 % fr.o.m. 2016-07-01 för att finansiera en särskild granskning av styrelsens förvaltning för åren 2012-2014, samt en för åren 2015-2016 vilken begärts av en minoritet av föreningens medlemmar. Årsavgifterna beräknas återgå när dessa åtgärder har finansierats.

Årsavgifter för garageplatser har tillkommit då dessa efter stämmobeslut under året upplåtits som ett tillskott till befintliga bostadsrätter. Årsavgiften uppgår f.n. till 7.200 kr per garageplats och år, men kommer även denna att



återställas till 6.000 kr per år när utgifterna för särskild granskning enligt ovan har finansierats. Av samma skäl som ovan har hyresintäkterna för garage minskat under året. Två av garageplatserna är vid årsskiftet fortfarande uthyrda till medlemmar i och med att tvist pågår avseende dessa platser. Ytterligare en plats hyrs ut på korttidskontrakt och en plats är outhyrd.

Hyresavtalet för den lokal som Active Beauty tidigare hyrde avslutades i augusti 2015 då lokalen byggdes om till förråd. Därmed har intäkterna för hyreslokaler varit något lägre under 2016 än under 2015.

Not 2	Löpande reparationer	2016	2015
	Reparation bostäder/vattenskador/försäkringsärenden	44 372	0
	Reparation hyreslokaler	20 233	4 213
	Reparation gemensamma utrymmen	1 223	0
	Reparation tvättstuga	1 358	0
	Reparation egna lokaler	0	33 665
	Reparation dörrar och lås invändigt	6 228	7 793
	Reparation VA	53 239	12 156
	Reparation värme	471	975
	Reparation ventilation	8 424	51 564
	Reparation elinstallationer	36 805	23 531
	Reparation porttelefoner	4 826	0
	Reparation hissar	9 965	27 390
	Reparation portar	5 084	15 367
	Reparation övriga installationer	11 837	12 315
	Reparation tak	0	5 621
	Reparation fasader	1 298	3 871
	Reparation fönster	2 683	6 663
	Reparation dörrar	3 611	0
	Underhåll planteringar, träd och buskar	7 566	8 863
		<b>219 223</b>	<b>213 987</b>

Skador efter renoveringsåtgärder utförda av BÅ Bygg har åtgärdats i två lägenheter under året. Styrelsens bedömning är att föreningens försäkring inte kan användas för dessa åtgärder. Reparationsåtgärder avseende VA avser till största delen problem med pumpgröp. När det gäller elinstallationer avser detta flytt av elcentral och flytt av två styrenheter samt montering av armaturer.

Not 3	Planerat underhåll	2016	2015
	Hyreslokaler	0	42 000
	Värmesystem (skorstenar och rökgångar)	945 844	151 662
	Ventilation (garage och bostäder)	1 299 605	458 897
	Sotning/rensning av rökgångar	0	95 551
	Fönster	0	548 347
	Dörrar och lås invändigt (passagesystem till garaget)	71 850	0
		<b>2 317 299</b>	<b>1 296 457</b>

Styrelsen föreslår att föreningsstämman beslutar om att ianspråkta fonden för yttre underhåll med 187.200 kr av dessa kostnader. Detta då fonden endast har den behållningen vid utgången av 2016. Ianspråktagande av medel ur fonden för yttre underhåll ska bokföras när behörigt organ har fattat beslut om det. Behörigt organ är föreningsstämman. Övriga kostnader belastar således årets resultat och därmed framöver balanserat resultat.

Not 4	Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	59 227	76 101
	Trädgårdsskötsel och snöröjning/sandning	2 125	6 086
	Städning samt hyra av entrémattor	76 935	82 887
	Städning utöver avtal	13 510	13 254
	Hiss, besiktning och serviceavtal	9 831	7 896
	Portar, besiktning och serviceavtal	4 178	3 380
	Porttelefoner, serviceavtal	5 252	5 252
	El	112 907	110 175
	Uppvärmning	559 167	562 048
	Vatten	69 746	62 452
	Avfallshantering inkl. grovsopor	60 053	67 718
	Container/tippavgifter	0	8 684
	Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättslägg	59 588	49 075
	Försäkringsersättningar	0	-222 500
	Kabel-tv	67 636	67 628
	Fastighetsskatt för lokaler och garage	342 000	328 000
	Fastighetsavgift för bostäder	51 988	50 963
		<b>1 494 143</b>	<b>1 279 099</b>

Föreningen har bytt entreprenör både avseende fastighetsskötsel och städning fr.o.m. 2017-07-01. Detta har sänkt kostnaderna till viss del. Den stora avvikelser på totalen mellan åren beror på en försäkringsersättning som föreningen erhöll föregående år avseende tvisten med BÅ Bygg som utförde stambytet i föreningen.

Not 5	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Förbrukningsinventarier	39 655	16 153
	Förbrukningsmaterial	1 733	551
	Kreditupplysningar	400	1 313
	Kontorsmaterial	1 467	2 041
	Telefon och porto	10 865	6 771
	Revisionsarvode	63 951	19 377
	Mötes- och informationskostnader	22 120	93 562
	Ekonomisk förvaltning	52 524	51 440
	Ekonomisk förvaltning utöver avtal	8 285	15 858
	Övriga administrationskostnader	900	2 032
	Bankkostnader	1 472	1 451
	Advokat- och rättegångskostnader	414 868	70 039
	Övriga externa tjänster	0	36 166
	Föreningsavgifter	10 101	5 290
	Gåvor	700	399
		<b>629 041</b>	<b>322 443</b>

Årets inköp av förbrukningsinventarier avser cykellift i garaget. Föreningen har tecknat ett nytt abonnemang för undercentralen. Revisionsarvodet avviker kraftigt från föregående år då föreningen bytt revisor samtidigt som att åsikterna i föreningen gått i sär i ett antal frågor vilket har medfört extrastämmor och dokumentation, vilket har inneburit mycket extra arbete med läsning av protokoll etc.

Mötes- och informationskostnader består av kostnader i samband med medlemsmöten, föreningsstämmor och styrelsemöten. Ekonomisk förvaltning utöver avtal avser elektronisk fakturahantering för 2016 och biträde vid

uppsägning av lokalhyresavtal och garageplatsavtal under januari 2016.

Posten advokat- och rättegångskostnader avser till 150.000 kr beräknad kostnad för granskning av styrelsens förvaltning enligt önskemål av en minoritet av föreningens medlemmar. Denna granskning har utförts och PM har delgivits styrelsen i mars 2017 utan anmärkning. Därutöver har 150.000 kr reserverats för ytterligare en av Bolagsverket beslutad granskning som begärts av en minoritet av föreningens medlemmar avseende beslut som fattades under 2016 och kommer att genomföras under 2017. Frågan avser upplåtelse av garageplatser. Vid upprättandet av denna årsredovisning är rättsläget oklart i frågan men ändå positivt då finansminister Magdalena Andersson uttalat sig i frågan och därmed klargjort att Skatteverkets ställningstagande angående denna fråga först ska gälla från 2018 om Skatteverket finner att deras ställningstagande ska fortsätta att gälla i oförändrad version. Kostnaderna för särskild granskning har därmed uppskattats till 300.000 kr, varav föreningen i föregående års bokslut reserverade 90.000 kr för detta ändamål.

Övriga juridiska kostnader under 2016 uppgår till 114.868 kr och avser:

Juridiskt biträde avseende överklagande av utseende av särskild granskningsman - 100.000 kr  
Juridiskt biträde avseende upplägg och utformning av garageupplåtelse - 94.725 kr  
Juridiskt biträde avseende lokalhyresavtal med restaurangen - 10.143 kr

Föreningsavgifter avser medlemskap i Bostadsrätterna (SBC) och Fastighetsägarna.

Not 6	Arvoden och personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvoden	90 000	90 000
	Ersättning för arbete med ventilationsprojekt	0	8 000
	Telefonersättningar	0	3 000
	Bilersättningar	925	740
	Sociala avgifter enligt lag	23 760	19 749
		<b>114 685</b>	<b>121 489</b>

Not 7	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	51 234 253	51 234 253
	Utgående anskaffningsvärden	51 234 253	51 234 253
	Ingående avskrivningar byggnad	-3 273 776	-2 728 771
	Årets avskrivningar byggnad	-545 005	-545 005
	Utgående avskrivningar byggnad	-3 818 781	-3 273 776
	Ingående anskaffningsvärde mark	65 206 619	65 206 619
	Utgående anskaffningsvärde mark	65 206 619	65 206 619
	<b>Redovisat värde</b>	<b>112 622 091</b>	<b>113 167 096</b>
	Taxeringsvärden	129 200 000	124 800 000

Lokalernas taxeringsvärde uppgår till 34.200.000 kr och bostädernas taxeringsvärde till 95.000.000 kr.



Not 8	Installation av ny värmecentral	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	357 178	357 178
	Utgående anskaffningsvärden	357 178	357 178
	Ingående avskrivningar	-71 436	-53 577
	Årets avskrivningar	-17 859	-17 859
	Utgående avskrivningar	-89 295	-71 436
	<b>Redovisat värde</b>	<b>267 883</b>	<b>285 742</b>

Not 9	Fastighetsförbättringar	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	15 195 559	15 195 559
	Utgående anskaffningsvärden	15 195 559	15 195 559
	Ingående avskrivningar	-4 745 611	-4 199 654
	Årets avskrivningar	-545 957	-545 957
	Utgående avskrivningar	-5 291 568	-4 745 611
	<b>Redovisat värde</b>	<b>9 903 991</b>	<b>10 449 948</b>

Not 10	Energibesparande åtgärder	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	779 979	779 979
	Utgående anskaffningsvärden	779 979	779 979
	Ingående avskrivningar	-288 858	-235 667
	Årets avskrivningar	-53 191	-53 191
	Utgående avskrivningar	-342 049	-288 858
	<b>Redovisat värde</b>	<b>437 930</b>	<b>491 121</b>

Not 11	Ventilationssystem	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 399 878	1 399 878
	Utgående anskaffningsvärden	1 399 878	1 399 878
	Ingående avskrivningar	-402 414	-332 420
	Årets avskrivningar	-69 994	-69 994
	Utgående avskrivningar	-472 408	-402 414
	<b>Redovisat värde</b>	<b>927 470</b>	<b>997 464</b>

MP

Not 12	Inventarier	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	107 662	107 662
	Utgående anskaffningsvärden	107 662	107 662
	Ingående avskrivningar	-107 662	-98 662
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	0	-9 000
	Utgående avskrivningar	-107 662	-107 662
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not 13	Pågående arbeten	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	18 750	82 506
	Omklassificeringar m.m.	0	-63 756
	Utgående anskaffningsvärden	18 750	18 750

Kvarvarande aktivering av pågående arbeten avser bygglovskostnad för nya balkonger / vindsvåningar 2014.

Not 14	Övriga avsättningar	2016-12-31	2015-12-31
	Reservering av medel särskild granskning 2012-2014	150 000	0
	Reservering av medel särskild granskning garagekonvertering	150 000	0
	Uppskattning särskild granskningsman	0	90 000
		<b>300 000</b>	<b>90 000</b>

Enligt uppgift från särskild granskningsman kommer kostnaden att uppgå till maximalt 150.000 kr inklusive stämmodeltagande för granskning av åren 2012-2014. För särskild granskning av garageupplåtelse och styrelsebeslut i samband med detta under 2015 och 2016, har särskild granskning begärts av en minoritet av föreningens medlemmar och godkänts av Bolagsverket. Särskild granskningsman har utsetts. Avsättning har därmed gjorts för en uppskattad kostnad för detta arbete.

Not 15	Fastighetslån	2016-12-31	2015-12-31
	Nordea Hypotek, Stibor 3 mån + 0,85 %, ränta 0,223 %	5 958 500	6 958 500
	Nordea Hypotek, Stibor 3 mån + 0,85 %, ränta 0,243 %	12 000 000	12 000 000
	Nordea Hypotek, villkorsändringsdag 2016-12-12	0	12 000 000
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2018-12-01, ränta 1,80 %	12 000 000	12 000 000
		<b>29 958 500</b>	<b>42 958 500</b>

Efter att upplåtelseavgifter betalades in för garageplatser under 2016 har föreningen löst ett lån hos Nordea på 12.000.000 kr och extraamorterat ytterligare 1.000.000 kr på ett lån hos Nordea. Ett lån ligger kvar hos Stadshypotek AB till 2018-12-01. Samtliga lån är f.n. amorteringsfria. Extraamorteringar görs när ekonomin så tillåter.

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den särskilda granskningen som beslutades om vid extrastämma våren 2015 har genomförts där ett granskningsutlåtande har lämnats. I denna bedömning som gjorts anses styrelsen ha agerat utan anledning till klander.

Under 2017 har arbetet fortsatt med ombyggnation av ventilationssystemet. I ett sista steg ska även ventilation åtgärdas i lokaler. Totalt sett beräknas kostnaden för ventilationsarbeten uppgå till ca. 2 Mkr under 2017.

Not 17	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	69 360 000 69 360 000	69 360 000 69 360 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>69 360 000</b>	<b>69 360 000</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm 7/4 - 2017



Mats Broman



Inga Seidlitz



Babak Faramarzian

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-09

Baker Tilly Stockholm AB



Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor





## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Forellen 16

Org.nr 769604-5991

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Forellen 16 för räkenskapsåret 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 2016-12-31 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 för föreningen.

#### *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 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*

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. 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, förfälskning, 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 Forellen 16 för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 *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 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*

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.







BAKER TILLY  
STOCKHOLM

4 (4)

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 9 maj 2017

Baker Tilly Stockholm

Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor



A partner firm of  
**BAKER TILLY**  
**SVERIGE AB**  
An independent member of Baker Tilly International

Brf Forellen 16, Org.nr 769604-5991