

Förvaltningsberättelse 2016 Brf Araben 1 Org nr. 769618-7819

Medlemmar: Medlemmar per 161231: 33

Styrelse:

Mats Rendel, ordförande
Martin Dykhoff-Sternelius, sekreterare
René Palmqvist, fastighetsansvarig
Anna-Maria Zamlynska, ekonomi
Jimmie Hellström, suppleant

Styrelsemedlemmar som avgått under året:

-

Nyttillkommen: Jimmie Hellström

Revisor: Per Andersson, PriceWaterhouseCoopers

Lägenhetsbestånd: Antal bostadsrätter: 25, antal hyresrätter: 4

Överlåtelser under 2016: 5

Föreningens fastighetsinnehav: Fastighetsbeteckning: Araben 1
Fastighetsadress: Arvid Mörnes väg 36-42
16846 Bromma

Inteckningar: Inteckningar har tagits ut på totalt 9 000 000 kronor.

Försäkringar: Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Förvaltning: Fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning har enligt avtal skötts av Adex fastighetsutveckling.

Trapphusstädning har enligt avtal utförts av Pousette städservice.

Föreningsfrågor: Styrelsen har haft 15 protokollförda sammanträden under året.

Ordinarie föreningsstämma hölls 160528.

Styrelsens arbete under 2016:

Fastighet: Under året har befintlig isolering på vinden återställt och de gamla sopnedkasten har fyllts igen med isoleringsmaterial. Entreprenör för detta Cremab.

En lägenhet i Arvid Mörnes väg 42 hardelats upp på två, så att det numera finns 29 lägenheter i fastigheten.

Ekonomi: En avgiftshöjning på 12% genomfördes fr.o.m. 160701. Styrelsen beslöt i december att genomföra ytterligare en höjning om 6% fr.o.m. 170201.

Verksamhets-och underhållsplan de närmaste fem åren: Den enda större åtgärd som finns inplanerad är fogtätning av fasaderna, som är planerad till 2020. Det pågår mätningar och kontroll av fastighetens värmesystem, med avsikt att nedbringa kostnaderna för uppvärmning, som är alldeles för höga.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	968	822	801	776	181
Resultat efter finansiella poster	-315	-490	-632	-270	-142
Soliditet (%)	71	71	72	73	63

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 790 139	1 843 853	24 646	-1 068 974	-490 053
Avsättning yttrefond			12 373	-12 373	
Disposition av föregående års resultat:				-490 053	490 053
Årets resultat					-315 472
Belopp vid årets utgång	17 790 139	1 843 853	37 019	-1 571 400	-315 472

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 571 400
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	-13 400
årets förlust	-315 472
	-1 900 272
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 900 272

PS

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Årsavgifter och hyror	1	968 070	821 744
Övriga intäker, pantar och överlåtelser		8 953	8 057
		977 023	829 801
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparationer		-14 319	-28 158
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	2	-35 504	-34 804
Driftskostnader	3	-701 464	-676 901
Övriga kostnader		-2 491	-17 012
Styrelsearbete och revision	4	-65 158	-67 199
Avskrivningar anläggningstillgångar		-274 557	-269 272
		-1 093 493	-1 093 346
Rörelseresultat		-116 470	-263 545
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		26	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 028	-226 510
		-199 002	-226 508
Resultat efter finansiella poster		-315 472	-490 053
Resultat före skatt		-315 472	-490 053
Årets resultat		-315 472	-490 053

By

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	23 549 404	23 718 261
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 498
Övriga kortfristiga fordringar		2 789	2 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 825	42 893
		44 614	47 357
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 353 335	1 555 793
Summa omsättningstillgångar		1 397 949	1 603 150
SUMMA TILLGÅNGAR		24 947 353	25 321 411

fr

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		17 790 139	17 790 139
Upplåtelseavgifter		1 843 853	1 843 853
Underhållsfond		37 019	24 646
		19 671 011	19 658 638
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 571 400	-1 068 974
Årets resultat		-315 472	-490 053
		-1 886 872	-1 559 027
Summa eget kapital		17 784 139	18 099 611
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 962 500	6 962 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	30 000
Leverantörsskulder		42 678	41 030
Skatteskulder		1 139	2 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	156 897	185 876
Summa kortfristiga skulder		200 714	259 300
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 947 353	25 321 411

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Kostnader som är hänförliga till försäljning av hyresrätter (såsom exempelvis renoveringskostnader, mäklararvoden och kostnader för homestyling) redovisas som en avdragspost från upplåtelseavgifterna under bundet eget kapital. Det innebär att sådana kostnader inte belastar resultaträkningen.

Anläggningstillgångar

Utgifter för förvärvad tomträtt balanseras och redovisas tillsammans med föreningens byggnad som materiell anläggningstillgång. Detta då styrelsen anser att det ger en mer rättvisande bild att redovisa tomträtt och byggnad tillsammans.

Avskrivning på anläggningstillgångar görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningstider i år tillämpas

Stomme, grund, innerväggar, inre ytskikt	150
Värme, sanitet	20
El	20
Fasad	80
Fönster	10
Yttertak	25
Ventilation	10
Övriga byggnadsdelar	25
Förvärvad tomträtt	300

Pa

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016	2015
Årsavgifter	807 029	661 978
Hysesintäkter bostäder	161 041	159 766
	968 070	821 744

Not 2 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har under 2016 uppgått till 1 268 kr per år och lägenhet.

Not 3 Drift

	2016	2015
Uppvärmning	-256 570	-244 660
El	-27 412	-22 642
Renhållning	-39 125	-48 089
Städning	-25 428	-25 428
Vatten	-50 144	-35 557
Förvaltning - teknisk, ekonomisk och fastighetsskötsel	-140 343	-142 873
Markförvaltning	-12 500	-12 500
Snöröjning	-11 234	-13 135
Tomträttsavgäld	-60 600	-60 600
Försäkringar	-29 469	-28 023
KabelTV	-7 260	-7 256
Bredband till lägenh/lokaler	-17 812	-17 812
Jour, bevakning, utryckning	-12 215	0
Hantering av panter och överlåtelser	-11 352	-11 126
Myndighetskrav	0	-6 300
Föreningsavgifter	0	-900
	-701 464	-676 901

Not 4 Styrelsearbete och revision

	2016	2015
Styrelsearvoden	-21 304	-21 305
Lagstadgade arb.giv.avg.	-6 693	-6 694
Styrelseomkostnader, administrationskostnad Bolagsverket	-13 036	-3 556
Revisionsarvode	-24 125	-35 644
	-65 158	-67 199

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 299 280	24 299 280
Inköp	105 700	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 404 980	24 299 280
Ingående avskrivningar	-581 019	-311 747
Årets avskrivningar	-274 557	-269 272
Utgående ackumulerade avskrivningar	-855 576	-581 019
Utgående redovisat värde	23 549 404	23 718 261

I anskaffningsvärdet ingår Rättighet till mark med 2 000 000 kr.

Not 6 Långfristiga skulder

Länsförsäkringar, bundet tom 2018-09-30, ränta 1,96%	2 962 500
Länsförsäkringar, bundet tom 2017-09-13, ränta 3,44%	4 000 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

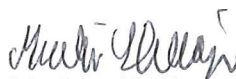
	2016-12-31	2015-12-31
Upplupet styrelsearvode inkl sociala kostnader	17 662	17 662
Upplupen värmekostnad	35 140	34 355
Upplupen el-kostnad nov-dec	4 655	4 596
Upplupen kostnad för renhållning	4 045	2 483
Upplupen kostnad för snöröjning	0	1 711
Förskottsbetalda hyror och avgifter	63 247	83 407
Upplupen kostnad för vatten och avlopp	2 928	0
Upplupen kostnad för porto	0	241
Hantering av pant- och överlåtelseavgifter	0	1 113
Utredning energisparande åtgärder	0	9 775
Besiktning lägenhet	0	1 988
Felaktiga och okända inbetalningar	4 220	3 545
Revisionskostnad	25 000	25 000
	156 222	185 876


Not 8 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	9 000 000	9 000 000
	9 000 000	9 000 000

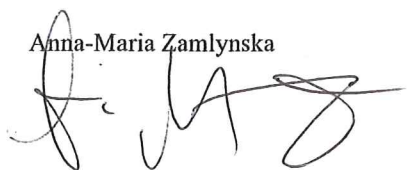
Avslutningsvis tackar styrelsen medlemmarna för visat förtroende under verksamhetsåret.

Stockholm den 29/5 2017


Martin Dykhoff Sternelius


René Palmqvist

Anna-Maria Zamlynska




Mats Rendel

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/6 2017. Den avihär från styrelseutformningen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Araben 1, org.nr 769618-7819

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Araben 1 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Bostadsrättsföreningen Djursholms Torg 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 *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 lag 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.

Anmärkning

Styrelsen har under året beslutat om att godkänna att en lägenhet delas upp i två. En sådan uppdelning kan endast göras genom att föreningsstämman beslutar att den gamla bostadsrätten upphör och att två nya upplåtelse av bostadsrätter görs. Styrelsen har därför inte följt bostadsrättslagen. Försummelsen har inte inneburit någon ekonomisk skada för föreningen.

Stockholm den 3 juni 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor