

ÅRSREDOVISNING

för

BRF BOKSTÖDET 3

Org.nr. 769630-8688

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

BRF BOKSTÖDET 3

Org.nr. 769630-8688

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bokstödet 3 som registrerades hos Bolagsverket den 5 oktober 2015, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden

Föreningen förvärvade tomträtten till fastigheten Stockholm Bokstödet 3 den 22 juni 2016. Fastigheten är belägen på Byggmästarvägen 5-7. Den innehåller 11 bostadslägenheter varav 10 är upplåtna med bostadsrätt. Total BOA uppgår till 552 kvm. Fastigheten är uppförd 1938. Taxeringsvärde för räkenskapsåret var kr 7 209 000 varav byggnadsvärde kr 3 759 000

Styrelse och revisor

Från 2015-10-05 - 2016-10-12

Susanne Wigfors	Ledamot och ordförande
Elin Eriksson	Ledamot
Raili Teikmans	Ledamot
Ulf Waginder	Ledamot
Richard Zetterberg	Suppleant
Michael Åberg	Suppleant

Fr.o.m 2016-10-12

Christer Gustafsson	Ledamot och ordförande
Susanna Wigfors	Ledamot
Elin Eriksson	Ledamot
Raili Teikmans	Ledamot
Ulf Waginder	Ledamot
Richard Zetterberg	Suppleant
Michael Åberg	Suppleant

Revisor: Eva Stein, Allegretto Revision AB

Fastighetsförvaltning

Den tekniska tillsynen har utförts av medlemmarna själva. I den ekonomiska förvaltningen har föreningen biståtts av Bergman & Partner AB.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad med styrelseansvarsförsäkring hos Brandkontoret.

Styrelsen har under året haft 3 protokollförda möten samt därtöver haft kontakt i ett antal föreningsfrågor.

Ingen höjning av årsavgifterna för 2017.

Föreningsfrågor och medlemmar

Föreningen är ur skattesynpunkt en äkta bostadsrättsförening

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	9
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång	9

Utfört under 2016

Inga större reparationer har utförts under 2016 utan endast löpande underhåll. För att underlätta skötseln har avtal tecknats avseende akuta problem med en jourfirma. Avtal har även tecknats med en snöskottningsfirma. Städning av trapphus och gemensamma ytor sköts av Markus Kressmark som haft uppdraget innan fastighetsförvärvet.

Parkeringsplatser har märkts ut, 8 platser finns tillgängliga

Inför 2017

Översyn av elinstallationer i källaren samt ny belysning.

Entré portarna ska ytbehandlas. Ett flertal fönster kräver ommålning. Belysningen på gården ska kompletteras. Beslut om hur de två lokalerna (skyddsrum och hobbyrum) skall utnyttjad förväntas tas under våren 2017.

BRF BOKSTÖDET 3

Org.nr. 769630-8688

Företagets säte är Stockholm

Flerårsöversikt

	2016
Nettoomsättning	245 721
Resultat efter finansiella poster	-90 318
Soliditet (%)	71,84
Balansomslutning	24 408 910
Belåning per kvm	12 293
Årsavgifter per kvm	790

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	17 627 122	0			
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			0		0
Årets resultat					-90 318
Belopp vid årets utgång	17 627 122	0	0	-90 318	-90 318

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Årets resultat	-90 318
	-90 318
Förslag till disposition:	
Avsättning till reservfond	21 627
Balanseras i ny räkning	-111 945
	-90 318

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

BRF BOKSTÖDET 3

Org.nr. 769630-8688

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	245 721	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		245 721	0
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	3	-122 370	0
Övriga externa kostnader	4	-41 744	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-120 369	0
Summa rörelsekostnader		-284 483	0
Rörelseresultat		-38 762	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 556	0
Summa finansiella poster		-51 556	0
Resultat efter finansiella poster		-90 318	0
Resultat före skatt		-90 318	0
Årets resultat		-90 318	0

BRF BOKSTÖDET 3

Org.nr. 769630-8688

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2016-12-31

2015-12-31

5

23 154 031

23 154 031

23 154 031

10 765

10 765

0

1 244 114

1 244 114

1 254 879

24 408 910

BRF BOKSTÖDET 3

Org.nr. 769630-8688

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Summa bundet eget kapital

2016-12-31

2015-12-31

Not

17 627 122

17 627 122

Fritt eget kapital

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-90 318

-90 318

0

0

Summa eget kapital

17 536 804

0

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

6, 7

6 786 000

6 786 000

0

0

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

18 759

67 347

86 106

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

24 408 910

BRF BOKSTÖDET 3

Org.nr. 769630-8688

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.
Redovisningsprincip enligt K2

Materiella anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark

Antal år

100

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter
Hyresintäkter
P-plats

2016

204 139
28 082
18 500

250 721

2015

0
0
0

0

Not 3 Direkta fastighetskostnader

Fjärrvärme
Vatten o avlopp
El
Renhållning
Städning
Försäkring
Tomträttsavgäld
Kommunal fastighetsavgift
Abonemangsavgift
Diverse, gård, nycklar

2016

56 939
8 596
5 478
4 605
5 063
12 365
19 900
7 178
1 558
688

122 370

2015

0
0
0
0
0
0
0
0
0
0

0

Not 4 Övriga externa kostnader

Förbrukningsmaterial
Trycksaker
Telefon o porto
Möteskostnad
Övrig förvaltningskostnad
Ekonomisk förvaltning
Bankkostnader

2016

722
49
265
113
3 760
16 408
20 427

41 744

2015

0
0
0
0
0
0
0

0

Noter till balansräkningen

BRF BOKSTÖDET 3

Org.nr. 769630-8688

NOTER

Not 5	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	0
	Inköp	23 274 400	0
	Utgående anskaffningsvärden	23 274 400	0
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	-120 369	0
	Utgående avskrivningar	-120 369	0
	Redovisat värde	23 154 031	0
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	3 450 000	0
	Byggnader	3 759 000	0
		7 209 000	0
Not 6	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Förfaller 2018-06-28, rta 0,98%	3 400 000	0
	Förfaller 2020-06-28, rta 1,76%	3 386 000	0
		6 786 000	0

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter o eventalförpliktelser	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 786 000	0
	Summa ställda säkerheter	6 786 000	0
Not 8	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansslutning		

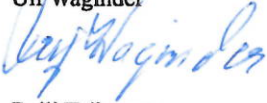
BRF BOKSTÖDET 3

Org.nr. 769630-8688

NOTER

Bromma 2017- 04 - 26

Ulf Waginder



Raili Teikmans



Susanne Wigfors



Christer Gustafsson



Elin Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/5 2017



Eva Stein

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bokstödet 3, org nr 769630-8688

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8 maj 2017



Eva Stein

Auktoriserad revisor