

Årsredovisning för

BRF Bössan nr 11

716416-6428

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	6
Noter till resultaträkning	6
Noter till balansräkning	7
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Bössan nr 11, 716416-6428 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter och andra lägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2000-12-19 och nuvarande stadgar antogs vid föreningsstämman 2016-05-25.

Fastigheten

Fastigheten med beteckning Bössan 11 förvärvades 1979 och omvandlades då till bostadsrättsförening. Under åren 2009-2011 genomfördes en omfattande renovering av fastigheten vilken idag är i mycket gott skick.

Inom fastigheten upplåter föreningen 29 lägenheter med bostadsrätt på totalt 4768 kvadratmeter samt en hyreslokal på 70 kvadratmeter. Vidare disponerar föreningen genom ett serviceavtal med Stockholm Stad 5 garageplatser som upplåts till medlemmarna.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

1 st	1 rok
3 st	2 rok
2 st	3 rok
3 st	4 rok
6 st	5 rok
10 st	6 rok
4 st	7 rok

Inom ett gårdshus inryms sophus med källsortering samt ett cykelförråd.

Samtliga lägenheter är via ComHem anslutna till kabel-TV nätet. Systemet medger ett basutbud av TV-kanaler för vilka kostnaderna är inkluderade i årsavgiften.

Föreningen har som alternativ anslutit fiberkabel till fastigheten. Genom företaget OpenUniverse kan medlemmarna välja bredbandsleverantör.

Föreningen har en egen hemsida www.bossan.se vars huvudsyfte är att fungera som informationsplats för tagna beslut, nyhetsbrev mm

Föreningen är fullvärdesförsäkrad genom Stockholms Stads Brandförsäkringskontor, i vilken även ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsen, suppleanter och revisorer

Styrelse och suppleanter valdes vid föreningsstämman 2015-05-25 till nästa ordinarie stämma

Rolf Börjesson	ledamot, ordförande (omval)
Anders Forsell	ledamot (omval)
Daniel Olsson	ledamot (nyval)
Johan Lundgren	ledamot (omval)
Hans Kestner	ledamot (omval)
Barbra Waller	suppleant (nyval)

**Revisorer och revisorssuppleanter valda intill
nästa ordinarie stämma**

Olle Wästberg
Sven-Åke Andersson

internrevisor (omval)
revisorssuppleant (omval)

Valberedningen

Valberedningen har bestått av Lars Murman (sammankallande) samt Cecilia Grönvall

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2016.

Styrelsemöten

Styrelsen har sedan årsstämman haft sju protokollförda sammanträden och har vidare haft
fortlöpande kontakt i ett flertal föreningsärenden.

Förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltning samt löpande drift har kontrakterats via BÅ Fastighetskonsult AB.
Samtliga kontakter med föreningens leverantörer och hantverkare går via BÅ Fastighetskonsult AB.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Efter årsstämman 2016 har följande förändringar av medlemskap i föreningen skett;

Lil Gustafsson Lundgren har överlåtit till Seinabo Sey.

Medlemsinformation

Arbetena med kungsbalkongerna fortsatte under året. Tre balkonger renoverades 2016. Arbetet
slutfördes i början av 2017.

Kartering av ventilations- och rökkanaler har slutförts och varje berörd medlem har fått ett
åtgärdsförslag/föreläggande för sin lägenhet.

Hissrenovering har upphandlats. En hissgrupp har arbetat med det estetiska. Hissen i 6A renoveras
januari 2017 och hissen i 6B renoveras juni 2017.

Efter genomförd besiktning av taket beslutade styrelsen att taket ska målas under 2017.

Två större lägenhetsrenoveringar genomfördes under 2016. Dessa föranledde en revision av
ordningsreglerna.

Ekonomisk översikt

	<i>Belopp i kr</i>			
	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>
Nettoomsättning	2 674 965	2 668 042	2 425 398	2 565 639
Resultat efter finansiella poster	28 108	36 791	-248 534	-99 362
Soliditet, %	73	74	74	74

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Kapitaltillskott</i>	<i>Yttre fond för reparationer</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	28 996 977	6 843 075	2 454 150	-5 168 040
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Årets resultat				27 897
Vid årets slut	28 996 977	6 843 075	2 454 150	-5 140 143

Resultatdisposition

Avsättning till yttre underhållsfond skall göras med ett belopp motsvarande 1% av fastighetens taxerade byggnadsvärde till dess fonden uppgår till 5% av samma värde.

Nedgår fonden därunder skall avsättning ånyo ske.

(Det taxerade byggnadsvärdet 2016 uppgår till 45 365 000:-. 5% av detta är 2 268 250:-.)

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-5 168 040
årets resultat	27 897
 Totalt	 -5 140 143
 disponeras för	
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-110 760
balanseras i ny räkning	-5 029 383
 Summa	 -5 140 143

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<i>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</i>			
Nettoomsättning	2	2 674 965	2 668 042
Övriga rörelseintäkter	2	14 678	45 826
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 689 643	2 713 868
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	-2 091 323	-1 920 317
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-483 696	-477 816
Summa rörelsekostnader		-2 575 019	-2 398 133
Rörelseresultat		114 624	315 735
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		23 484	21 136
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 000	-300 080
Summa finansiella poster		-86 516	-278 944
Resultat efter finansiella poster		28 108	36 791
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Resultat före skatt		28 108	36 791
<i>Skatter</i>			
Skatt på årets resultat		-211	-278
Årets resultat		27 897	36 513

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	43 152 736	43 636 432
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		43 152 736	43 636 432
Summa anläggningstillgångar		43 152 736	43 636 432
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		42 891	49 856
Övriga fordringar		4 011	61
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		159 533	160 606
Summa kortfristiga fordringar		206 435	210 523
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 822 390	1 223 230
Summa kassa och bank		1 822 390	1 223 230
Summa omsättningstillgångar		2 028 825	1 433 753
SUMMA TILLGÅNGAR		45 181 561	45 070 185
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalade insatser		28 996 977	28 996 977
Kapitaltillskott		6 843 075	6 843 075
Fond för yttre underhållsfond		2 454 150	2 454 150
Summa bundet eget kapital		38 294 202	38 294 202
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 168 040	-5 204 553
Årets resultat		27 897	36 513
Summa fritt eget kapital		-5 140 143	-5 168 040
Summa eget kapital		33 154 059	33 126 162
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	11 000 000	11 000 000
Summa långfristiga skulder		11 000 000	11 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		220 898	164 044
Skatteskulder		-	3 011
Övriga skulder		36 927	20 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		769 677	756 968
Summa kortfristiga skulder		1 027 502	944 023
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 181 561	45 070 185

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre aktieföretag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Byggnadsinventarier	10

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegrän och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegrän

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Avgifter	2 526 811	2 525 486
Lokalhyror	84 403	67 556
Övrigt	78 429	120 826
Summa	2 689 643	2 713 868

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel och städning	226 201	166 917
Sophantering och tidningsinsamling	71 607	68 352
Elkostnader	61 282	65 651
Bränslekostnader	687 801	646 849
Vatten	48 716	40 506
Snöröjning	9 581	6 468
Underhållskostnader	381 742	364 203
Kabel-TV	49 960	49 944
Hisskötsel	32 183	22 930
Fastighetsskatt	47 082	52 277
Fastighetsförsäkring	67 421	64 706
Förvaltningsarvode	119 196	119 196
Konsultarvoden	120 844	22 500
Administration	7 707	56 070
Övriga driftskostnader	160 000	173 748
Summa	2 091 323	1 920 317

Not 4 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och mark	456 186	450 306
Inventarier, verktyg och installationer	27 510	27 510
Summa	483 696	477 816

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början byggnad	20 522 509	20 522 509
-Vid årets början förbättringar	24 567 548	24 508 748
-Vid årets början byggnadsinventarier	275 119	275 119
-Vid årets början mark	2 833 060	2 833 060
-Årets förbättringar	-	58 800
	48 198 236	48 198 236
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 561 804	-4 083 988
-Årets avskrivning enligt plan	-483 696	-477 816
	-5 045 500	-4 561 804
Redovisat värde vid årets slut	43 152 736	43 636 432
Taxeringsvärde byggnader:	45 365 000	49 083 000
Taxeringsvärde mark:	78 666 000	60 540 000
	124 031 000	109 623 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	208 500	208 500
	208 500	208 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-208 500	-208 500
	-208 500	-208 500
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Kapitaltillskott</i>	<i>Yttre fond för reparationer</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Belopp vid årets början	28 996 977	6 843 075	2 454 150	-5 168 040
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Årets resultat				27 897
Belopp vid årets slut	28 996 977	6 843 075	2 454 150	-5 140 143

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	11 000 000	11 000 000
	11 000 000	11 000 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000
	29 000 000	29 000 000

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

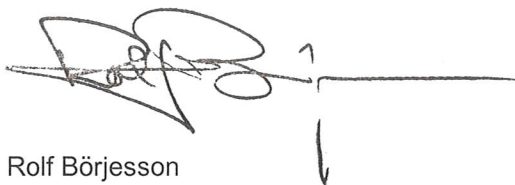
	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Tillgångar med äganderättsförbehåll	29 000 000	29 000 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	inga	inga
Summa ställda säkerheter	29 000 000	29 000 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	inga	inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

Stockholm den



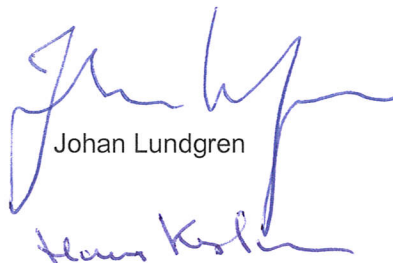
Rolf Börjesson
Styrelseordförande



Anders Forsell



Daniel Olsson




Johan Lundgren



Hans Kestner

Min revisorsberättelse har lämnats den



Olle Wästberg

Revisionsberättelse

Till årsstämman i BRF Bössan 11
org nr 716416-6428

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Bössan 11 för perioden 2016-01-01 - 2016-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21/4 2017


Olle Wästberg