

Årsredovisning

Brf Skalmejblåsaren 4

716418-0726

Styrelsen för Brf Skalmejblåsaren 4 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 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Medlemmar

Föreningen har 30 medlemmar. Under år 2016 har 3 överlåtelse skett.

Styrelse och revisorer

Ordinarie styrelseledamöter:

Patrik Åkesson, ordförande

Josefin Fernebro, ledamot

Andreas Englund, ledamot

Anders Johansson, ledamot

Johanna Odebrant, ledamot

Styrelsesuppleanter:

Ulrika Strand

Henrik Widlund

Ordinarie revisor:

Sofia Granqvist

Revisorssuppleant:

Tommy Månsson

Under året har hållits 7 protokollförda styrelsesammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-20.

Ekonomi

Föreningens verksamhet har under året givit ett underskott på 38 069 kr före skatt. Styrelsen föreslår att årets resultat överförs i ny räkning.

Under året har föreningen haft en del extraordinära och oförutsedda kostnader. Bland dessa kan nämnas reparation av ett större fel i gathusets hiss samt återställande av en fuktskada i ett badrum. Vidare har föreningen anlitat en arborist för att ta ner ett träd på gårdshusets bakgård samt haft kostnader för snöskottning av fastighetens tak. Föreningen har även haft kostnader för att ta fram en underhållsplan för fastigheten.

I övrigt hänvisas till bilagda resultat- och balansräkning samt till de medföljande notförklaringarna.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten har en av våra grannfastigheter renoverat sin bakgårds takbjälklag och det har därför förekommit omfattande bilningsarbeten. I samband med det uppstod, i månadskiftet november – december, sprickor i väggen i den lägenhet i gårdshusets bottenvåning som har gavel mot grannfastigheten. Styrelsen har låtit en besiktningsman gå igenom fastigheten och man har inte kunnat upptäcka några skador i källaren som skulle kunna tyda på att det förekommit rörelser i grunden. Enligt besiktningsmannens analys bör det vara tillräckligt att åtgärda ytskikten i den lägenhet där sprickor uppstått. Det har dock uppkommit frågetecken om vilket av de inblandade parternas försäkringsbolag som är ansvarigt för att ersätta skadan. För att få hjälp med att reda ut detta har styrelsen bla låtit inhämta synpunkter från vår jurist.

I övrigt har styrelsen påbörjat arbetet med att ordna en fungerande passage upp till taket på gathuset. Man har också påbörjat arbetet med att ta in offerter på takvärme för att minska risken för nedfall av snö och is från taken samt minska behovet att taksköttning.

Under året har föreningen genomfört en höst- och en vårstädning med efterföljande samkväm.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312
Nettoomsättning	1 164	1 160	1 494	1 110
Resultat efter finansiella poster	-38	129	28	222
Soliditet %	95	96	96	95

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 430 300	1 097 546	299 297	-7 321 769	138 604
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				138 604	-138 604
Avsättning fond yttre UH			138 604	-138 604	
Avsättning balkongfond			30 816		
Årets resultat					-38 069
Belopp vid årets utgång	23 430 300	1 097 546	468 717	-7 321 769	-38 069

Fond för yttre underhåll innehåller avsättning till balkongfond med 297 018 kr.

PK
AL

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-7 321 769
Årets resultat	-38 069
<i>Summa</i>	<i>-7 359 838</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	96 755
Balanseras i ny räkning	-7 456 593
<i>Summa</i>	<i>-7 359 838</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 164 170	1 160 398
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 164 170	1 160 398
Rörelsekostnader			
Drift	3	-996 026	-815 764
Övriga externa kostnader	4	-83 666	-61 435
Personalkostnader	5	-63 828	-65 710
Avskrivningar		-38 351	-64 914
Summa rörelsekostnader		-1 181 871	-1 007 823
Rörelseresultat		17 701	152 575
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 366	173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 734	-24 191
Summa finansiella poster		-20 368	-24 018
Resultat efter finansiella poster		38 069	128 557
Resultat före skatt		38 069	128 557
Skatter			
Skattejustering tidigare år		-	10 047
Årets resultat		38 069	138 604

Handwritten signatures and initials, including "AK" and "SE".

BALANSRÄKNING

1

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	17 600 000	17 600 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	76 703	115 054
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>17 676 703</i>	<i>17 715 054</i>
Summa anläggningstillgångar		17 676 703	17 715 054
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 207	–
Övriga fordringar		29 726	26 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	45 748	28 266
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>77 681</i>	<i>55 261</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		869 985	685 297
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>869 985</i>	<i>685 297</i>
Summa omsättningstillgångar		947 666	740 558
SUMMA TILLGÅNGAR		18 624 369	18 455 612

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	24 527 846	24 527 846
Fond för yttre underhåll	468 717	299 297
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>24 996 563</i>	<i>24 827 143</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-7 321 769	-7 321 769
Årets resultat	-38 069	138 604
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-7 359 838</i>	<i>-7 183 165</i>
Summa eget kapital	17 636 725	17 643 978
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	10 600 000	600 000
Summa långfristiga skulder	600 000	600 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	113 553	-
Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 274 091	211 634
Summa kortfristiga skulder	387 644	211 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 624 369	18 455 612

Aj *OK*
SE

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs årligen enligt underhållsplan med avdrag för årets underhållskostnader.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Gården	10	10
Tvättstuga	20	5
Installation fibernät	20	5

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	901 944	897 132
Hysesintäkter lokal	260 000	260 000
Övriga intäkter	2 226	3 266
	1 164 170	1 160 398

Not 3 Drift

	2016	2015
Städning	43 572	40 820
Hissar	53 206	27 960
Reparationer	61 784	19 640
Underhåll	64 245	21 875
El	24 294	22 679
Värme	351 392	326 362
Vatten	50 419	66 659
Sophämtning	54 989	17 669
Snöröjning	57 516	18 292
Försäkring	42 856	40 758
Kabel-TV	7 008	7 004
Teknisk förvaltning	31 525	43 875
Fastighetsskatt	24 180	22 170
Kommunal fastighetsavgift	38 040	37 290
Ekonomisk förvaltning	35 030	35 000
Bredband	32 400	70 510
Markskötsel	23 571	—
Självrisk vattenskada (uppskattad 2014)	—	-2 800
	996 027	815 763

Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Förbrukningsmaterial	5 783	5 482
	Kommunikation	1 879	1 864
	Årsstämma	5 128	5 466
	Konsultarvoden	57 175	12 014
	Serviceavgift branschorgan	4 950	4 950
	Bankkostnader	5 158	3 212
	Övriga externa tjänster	3 594	28 446
		83 667	61 434

Not 5	Personalkostnader	2016	2015
	<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>		
	Styrelsearvoden	50 000	50 000
	Sociala kostnader	13 828	15 710
	<i>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	<i>63 828</i>	<i>65 710</i>

Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden, fastighet	17 600 000	17 600 000
	Utgående anskaffningsvärden, fastighet	17 600 000	17 600 000
	Ingående anskaffningsvärden, fastighetsförbättringar	265 625	265 625
	Utgående anskaffningsvärden, fastighetsförbättringar	265 625	265 625
	Ingående avskrivningar, fastighetsförbättringar	-265 625	-239 062
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-	-26 563
	Utgående avskrivningar, fastighetsförbättringar	-265 625	-265 625
	Redovisat värde	17 600 000	17 600 000
	Taxeringsvärde byggnad	26 019 000	25 965 000
	Taxeringsvärde mark	43 399 000	32 252 000

Anskaffningsvärdet för byggnader är avskrivet i sin helhet. Kvarvarande värde för fastigheten är markvärde.

Handwritten signatures and initials, including 'Ag', 'Be', and 'R'.

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden, tvättstuga och fibernät	191 757	191 757
	Utgående anskaffningsvärden, tvättstuga och fibernät	191 757	191 757
	Ingående avskrivningar	-76 703	-38 351
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar, tvättstuga	-11 929	-11 929
	Årets avskrivningar, fibernät	-26 422	-26 422
	Utgående avskrivningar	-115 054	-76 702
	Redovisat värde	76 703	115 055

Not 8	Skadeståndersättning, fastställd i tingsrätten
-------	--

Krav på byggherren av vindslägenheterna i gathuset avseende skadeståndersättning om 2 miljoner kronor fastställd av tingsrätten. Då byggherren är i konkurs värderas kravet till 0 kronor.

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	21 742	21 114
	Kabel-TV	1 771	-
	Bredband	5 400	5 400
	Förvaltning	16 835	-
	45 748	28 266	

Not 10	Skulder till kreditinstitut	2016-12-31	2015-12-31
	Nordea, ränta 4,024%, slutförfallodag 2018-11-12	600 000	600 000
	600 000	600 000	

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	El	2 183	1 934
	Värme	51 061	45 876
	Vatten	-	5 077
	Städ	-	7 612
	Sophämtning	455	466
	Styrelsearvodet inkl sociala avgifter	65 710	65 710
	Räntekostnader	3 364	2 968
	Förutbetalda hyror och avgifter	97 569	75 411
	Övrigt	53 749	6 580
	274 091	211 634	

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 13 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	3 150 000 3 150 000	3 150 000 3 150 000
Summa ställda säkerheter	3 150 000	3 150 000

Not 14 Eventualförpliktelser

2016-12-31

2015-12-31

Garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller andra förpliktelser som inte har tagits upp i balansräkningen

Inga

Inga

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2017-05-03


Patrik Akesson


Anders Johansson


Josefin Fernebro


Johanna Odebrant


Andreas Englund

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-03


Sofia Granqvist
Internrevisor



Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Skalmejblåsaren 4

Årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF Skalmejblåsaren 4, organisationsnummer 716418-0726, har granskats av mig för räkenskapsåret 2016.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed i Sverige.

Jag tillstyrker:

- att resultaträkningen och balansräkningen för år 2016 fastställs
- att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag, samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för år 2016.

Stockholm 2017-05-02



Sofia Granqvist

Av föreningen vald revisor