

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Bildhuggaren 25-29

Org.nr. 769609-7489

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-06-27. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2003-06-27 hos Bolagsverket och den ekonomiska planen registrerades 2004-08-18.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning

Ordinarie ledamöter:

Katie Collmar

Magnus Gustafsson

Joakim Hagberg

Linda Nilsson

Robin Svensson

Suppleant:

Tania Christensen

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2016.

Styrelsen har under årets avhållit 6 st protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871, sedan 1 januari 2012.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, representeras av auktoriserad revisor Niklas Jonsson.

Överlåtelser:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 6 st lägenheter överlåtits.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Konstgjutaren 1 i Johanneshov. Fastigheten består av ett flerbostadshus i tre våningar och markplan. Markareal för tomten uppgår till

2 168 kvadratmeter. Fastigheten består av 32 st bostadslägenheter varav en av lägenheterna är upplåten med hyresrätt. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 652 kvadratmeter.

Fastigheten bebyggdes 1945.

Lägenhetsfördelning:

9 st 1 rum och kök

15 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Fastigheten är ansluten till gasnätet. Ventilation är självdrag.

Försäkring:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa, Stockholm.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Brf Bildhuggaren 25-29

Org.nr. 769609-7489

Per 2016-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 9 804 664 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 28 200 000 kronor enligt den ekonomiska planen fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder	14 200 000	14 000 000	28 200 000

Fastighetens tekniska status:

Till föreningens fond för yttre underhåll skall i enlighet med föreningens stadgar avsättas minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Nedanstående åtgärder har genomförts i enlighet med tidigare underhållsplan.

Åtgärd :	År	Kommentar
Indragning av Fiberanslutning	2014	Se vidare väsentliga händelser
Översyn EL och Belysning	2014	Se vidare väsentliga händelser

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifterna sänktes med 10%.

Föreningens lån omförhandlades, vilket kommer att sänka räntekostnaderna.

Medlemsinformation

Föreningen har per 2016-12-31 totalt 38 medlemmar. Medlemsantalet 2015-12-31 var 38.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 367 657	1 364 089	1 367 177	1 369 280
Resultat efter finansiella poster	92 119	146 825	172 650	126 483
Soliditet (%)	66,26	66,10	64,89	63,7
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	5 935	5 962	6 276	6 584
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,25	2,28	3,37	3,67
Årsavgift per kvm	720	800	800	800

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	19 284 250	4 503 550	337 200	-4 443 928
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Avsättning yttre underhållsfond			75 000	-75 000
Årets resultat				92 119
Belopp vid årets utgång	19 284 250	4 503 550	412 200	-4 426 809

Brf Bildhuggaren 25-29

Org.nr. 769609-7489

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

-4 518 928

Årets resultat

92 119

-4 426 809

Förslag till disposition:

Avsättning yttre underhållsfond

84 600

Balanseras i ny räkning

-4 511 409

-4 426 809

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



Brf Bildhuggaren 25-29

Org.nr. 769609-7489

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 367 657	1 364 089
Övriga rörelseintäkter		21 858	13 551
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 389 515	1 377 640
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-871 779	-682 776
Personalkostnader		-58 482	-50 464
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-248 510	-272 814
Summa rörelsekostnader		-1 178 771	-1 006 054
Rörelseresultat		210 744	371 586
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 607	289
Räntekostnader		-123 232	-225 050
Summa finansiella poster		-118 625	-224 761
Resultat efter finansiella poster		92 119	146 825
Resultat före skatt		92 119	146 825
Årets resultat		92 119	146 825

Brf Bildhuggaren 25-29

Org.nr. 769609-7489

BALANSRÄKNING

Not

2016-12-31

2015-12-31

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

Byggnader och mark

4

28 386 951

28 619 621

Inventarier, verktyg och installationer

5

110 880

126 720

Summa materiella anläggningstillgångar

28 497 831

28 746 341

Summa anläggningstillgångar

28 497 831

28 746 341

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

68 605

31 022

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

33 508

29 634

Summa kortfristiga fordringar

102 113

60 656

Kassa och bank

Kassa och bank

1 239 774

964 078

Summa kassa och bank

1 239 774

964 078

Summa omsättningstillgångar

1 341 887

1 024 734

SUMMA TILLGÅNGAR

29 839 718

29 771 075

Brf Bildhuggaren 25-29

Org.nr. 769609-7489

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

Medlemsinsatser	19 284 250	19 284 250
Upplåtelseavgifter	4 503 550	4 503 550
Yttre underhållsfond	412 200	337 200
Summa bundet eget kapital	24 200 000	24 125 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-4 518 928	-4 590 754
Årets resultat	92 119	146 825
Summa fritt eget kapital	-4 426 809	-4 443 929

Summa eget kapital

19 773 191	19 681 071
------------	------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9 804 664	9 843 523
Summa långfristiga skulder	9 804 664	9 843 523

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	100 179	67 996
Övriga skulder	5 000	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	156 684	173 485
Summa kortfristiga skulder	261 863	246 481

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

29 839 718	29 771 075
------------	------------

Not

7

8

9

Brf Bildhuggaren 25-29

Org.nr. 769609-7489

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader	200
Fastighetsförbättringar	50
Markanläggningar	20
Inventarier	10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2016	2015
Hysesintäkter bostäder	78 744	76 452
Hysesintäkter lokaler momsfr	13 574	14 808
p-platser	28 152	23 800
Årsavgifter bostäder	1 247 187	1 249 029
	1 367 657	1 364 089

Not 3 Övriga externa kostnader	2016	2015
Elavgifter för belysning	18 835	18 963
Uppvärmning	260 923	230 729
Sophantering/Renhållning	18 954	21 338
Vatten och avlopp	45 178	35 934
Trädgårdskostnader	18 700	0
Lokalvård	28 007	26 754
Rep/underhåll av fastighet	174 874	68 842
Tvättstugor	3 284	0
Fastighetsskatt	41 408	38 944
Fastighetsförsäkringar	27 032	24 097
Förbrukningsinventarier	15 412	0
Trädgårdskostnader	0	4 200
Förbrukningsmaterial	2 762	6 347
Möteskostnader	2 908	3 429
Mobiltelefon	0	891
KabelTV	26 832	26 832
Bredband	82 344	89 019
Postbefordran	150	420
Inkasso/betalningsföreläggande	360	0
Revisionsarvoden	20 750	23 125
Redovisningstjänster	48 581	51 075
Teknisk förvaltning	31 625	0
Bankkostnader	2 860	5 362
Övriga externa tjänster	0	6 475
	871 779	682 776

5

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 4	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	31 512 735	31 512 735
	Utgående anskaffningsvärden	31 512 735	31 512 735
	Ingående avskrivningar	-2 893 114	-2 636 140
	Årets avskrivningar	-232 670	-256 974
	Utgående avskrivningar	-3 125 784	-2 893 114
	Redovisat värde	28 386 951	28 619 621
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	158 400	158 400
	Utgående anskaffningsvärden	158 400	158 400
	Ingående avskrivningar	-31 680	-15 840
	Årets avskrivningar	-15 840	-15 840
	Utgående avskrivningar	-47 520	-31 680
	Redovisat värde	110 880	126 720
Not 6	Förutbetalda kostnader / Upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	22 018	19 693
	Kabel-Tv	6 779	6 708
	Datakommunikation	255	0
	Redovisning	4 456	3 233
		33 508	29 634

Not 7 Övriga skulder kreditinstitut

Föreningens Låneskulder per 2016-12-31 är 9 804 664 kronor.
Föreningens lån är placerade hos SBAB enligt nedanstående:

Lån 1: 3 616 233 är placerat till en fast ränta av 1,05% p.a. fram till konverteringstidpunkten 2017-03-06.

Lån 2: 3 102 266 är placerat till en fast ränta av 1,05% p.a. fram till konverteringstidpunkten 2017-03-06.

Lån 3: 3 086 165 är placerat till en fast ränta av 1,05% p.a. fram till konverteringstidpunkten 2017-03-06.

Under 2016 har amorteringar gjorts med 92 119 kr.

Brf Bildhuggaren 25-29

Org.nr. 769609-7489

NOTER

Not 8	Upplupna kostnader / Förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Sophantering	4 926	5 205
	Värme	39 112	31 360
	El-kostnader	1 733	1 514
	Revision	23 125	25 500
	Bredband	0	5 728
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	87 788	104 178
		156 684	173 485

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 900 000	12 900 000

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Johanneshov

23/4 2017

Katie Collmar

KT.C

Tania Christensen

Tania

Magnus Gustafsson

Magnus Gustafsson

Linda Nilsson

LN

Robin Svensson

Robin Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Bildhuggaren 25-29, org.nr 769609-7489

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bildhuggaren 25-29 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 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. 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 BRF Bildhuggaren 25-29 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 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.

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 26 april 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor