

Årsredovisning 2016

BRF BECKBRÄNNAREN MINDRE 30

716421-6918

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Tilläggsupplysningar

2
5
6
8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1991-09-16.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Brf Beckbrännaren mindre 30 på adressen Kocksgatan 51 i Stockholm. Föreningen har 21 lägenheter om totalt 838 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Odd Glodeck Ordförande

Helena Modin Medlem

John Josefson

Jan Hedenmo

Firmateckning

Firman tecknas två i föreningen av ledarmöterna

Revisorer

Anders Persson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-03. Styrelsen har under verksamhetsåret haft X protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Planerade underhåll

- 2016 Förbättra gård
- 2016 Tvättstuga (nya maskiner)
- 2016 Kungsbalkonger/altaner reparation
- 2016 Bygga nya källarföråd

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Planerad hyreshöjning för de både hyresgästerna.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	804	804	804	800
Resultat efter fin. poster	-100	-32	-84	-162
Soliditet, %	33	33	33	33
Yttre fond	263	254	244	235
Taxeringsvärde	22 400	19 200	19 200	19 200
Bostadsyta, kvm	838	838	838	838
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	935	935	935	935
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 637	10 723	10 789	10 839
Genomsnittlig skuldränta, %	2,41	3,15	3,65	4,28
Belåningsgrad, %	68,50	68,00	67,49	66,89

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark



Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	2 211	-	-	2 211
Upplåtelseavgifter	4 409	-	-	4 409
Fond, yttre underhåll	254	-	10	263
Balanserat resultat	-2 305	-32	-10	-2 347
Årets resultat	-32	32	-100	-100
Eget kapital	4 537	0	-100	4 437

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 347
Årets resultat	-100
Totalt	-2 447

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	10
Balanseras i ny räkning	-2 457
	-2 447

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		804	804
Rörelseintäkter		0	-0
Summa rörelseintäkter		804	804
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-408	-294
Övriga externa kostnader	7	-54	-55
Personalkostnader	8	-16	-16
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-212	-188
Summa rörelsekostnader		-689	-552
Rörelseresultat		115	252
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-216	-284
Summa finansiella poster		-216	-284
Resultat efter finansiella poster		-100	-32
Årets resultat		-100	-32

P

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	13 013	13 216
Markanläggningar	11	52	0
Maskiner och inventarier	12	51	26
Summa materiella anläggningstillgångar		13 116	13 242
Summa anläggningstillgångar		13 116	13 242
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12	11
Övriga fordringar	13	0	-0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	16	26
Summa kortfristiga fordringar		28	37
Kassa och bank			
Kassa och bank		419	494
Summa kassa och bank		419	494
Summa omsättningstillgångar		447	531
Summa tillgångar		13 563	13 773

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 621	6 621
Fond för yttre underhåll		263	254
Summa bundet eget kapital		6 884	6 875
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 347	-2 305
Årets resultat		-100	-32
Summa fritt eget kapital		-2 447	-2 337
Summa eget kapital		4 437	4 537
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	8 834	8 907
Summa långfristiga skulder		8 834	8 907
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		79	79
Leverantörsskulder		45	94
Skatteskulder		53	52
Övriga kortfristiga skulder		11	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	103	96
Summa kortfristiga skulder		292	328
Summa eget kapital och skulder		13 563	13 773

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Beckbrännaren Mindre 30 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	10 %
Markanläggningar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 268 SEK per lägenhet.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, bostäder	79	79
Årsavgifter, bostäder	725	725
Summa	804	804

✱

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	7	7
Städning och fastighetsskötsel	24	19
Trädgårdsarbete	9	0
Övrigt	9	13
Summa	49	38

Not 3, Reparationer	2016	2015
Reparationer	60	37
Summa	60	37

Not 4, Planerade underhåll	2016	2015
Fasaden	3	0
Gården	60	0
Summa	63	0

Not 5, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	21	18
Sophämtning	13	9
Uppvärmning	121	113
Vatten	38	37
Summa	193	176

Not 6, Övriga driftskostnader	2016	2015
Fastighetsförsäkringar	11	11
Fastighetsskatt	27	26
Kabel-TV	6	6
Summa	44	43

Not 7, Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsmaterial	0	6
Juridiska kostnader	2	4
Kameral förvaltning	26	25
Revisionsarvoden	8	6
Övriga förvaltningskostnader.	19	13
Summa	54	55

Not 8, Personalkostnader	2016	2015
Sociala avgifter	4	4
Styrelsearvoden	12	12
Summa	16	16

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	215	284
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	216	284

Not 10, Byggnad och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	14 587	14 587
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 587	14 587
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 372	-1 190
Årets avskrivning	-203	-182
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 574	-1 372
Utgående restvärde enligt plan	13 013	13 216
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 111</i>	<i>3 111</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 200	9 200
Taxeringsvärde mark	13 200	10 000
Summa	22 400	19 200

Not 11, Markanläggningar	2016	2015
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Årets inköp	52	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	52	0
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående restvärde enligt plan	52	0

P

Not 12, Maskiner och inventarier	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	147	147
Inköp	34	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	<u>180</u>	<u>147</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-121	-115
Avskrivningar	-9	-6
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-130</u>	<u>-121</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>51</u>	<u>26</u>

Not 13, Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	0	-0
Summa	<u>0</u>	<u>-0</u>

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Försäkringspremier	3	0
Förvaltning	7	6
Kabel-TV	1	1
Räntor	2	13
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	6
Summa	<u>16</u>	<u>26</u>

8

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2016-12-31	Skuld 2016-12-31	Skuld 2015-12-31
Stadshypotek	2017-03-30	1,55 %	398	400
Stadshypotek	2017-03-30	1,55 %	1 122	1 134
Stadshypotek	2017-03-07	1,55 %	1 796	1 815
Stadshypotek	2017-03-21	1,55 %	200	200
Stadshypotek	2017-02-02	1,55 %	476	476
Stadshypotek	2017-03-30	3,42 %	1 182	1 194
Stadshypotek	2017-06-30	3,09 %	684	691
Stadshypotek	2017-03-30	1,55 %	691	
Stadshypotek	2017-03-30	1,55 %	1 925	
Stadshypotek	2017-02-01	1,55 %	439	
Stadshypotek	2016-04-30	5,24 %		441
Stadshypotek	2017-03-30	5,3 %		1 940
Stadshypotek		1,25 %		695
Summa			8 914	8 986
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			79	

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Beräknat revisionsarvode	6	6
El	2	2
Förutbetalda avgifter/hyror	67	67
Uppvärmning	18	15
Utgiftsräntor	10	6
Summa	103	96

Not 17, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	9 100	9 100
Summa	9 100	9 100

[Signature]

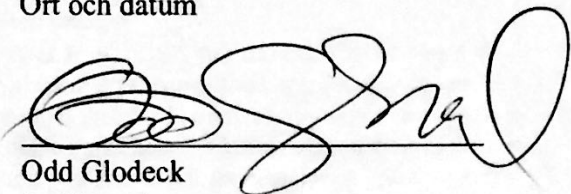
Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Tidigt under året 2017 inträffade en vattenläcka som påverkar flera lägenheter i huset renovering pågs under April/Maj.

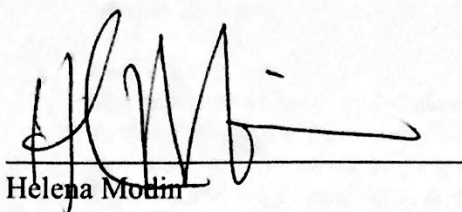
Underskrifter

STHC M 2017-04-18

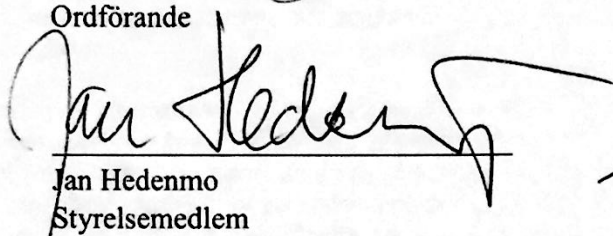
Ort och datum



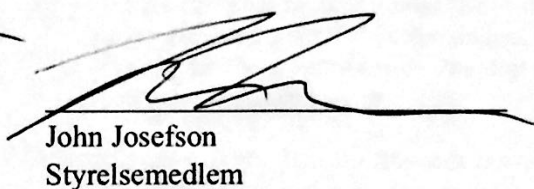
Odd Glodeck
Ordförande



Helena Modin
Styrelsemedlem



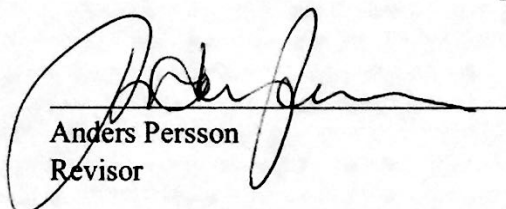
Jan Hedenmo
Styrelsemedlem



John Josefson
Styrelsemedlem

Min revisionsberättelse har lämnats

2017-05-05



Anders Persson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Brf Beckbrännaren Mindre 30
org nr 716421-6918

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Brf Beckbrännaren Mindre 30 för räkenskapsåret 2016.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2016-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Beckbrännaren Mindre 30 för år 2016.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Lund 2017-05-05

AEP Bostadsrättsrevision AB

Anders Persson
Extern revisor

