

Årsredovisning
för
Brf David Bagare

769609-0716

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf David Bagare, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2012-06-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Johannes Mindre 7 byggdes 1929 och har värdeår 1990. Byggnadens totalyta är 1 929 kvm varav 1 799 kvm utgör lägenhetsyta och 130 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 921 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Adamsberg Fastighetsförvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av stuprör på innergården
Låsanpassning till alla inångar till källaren
Byte av hissgolv och hissdörr
Nya fönsterlister samt målade stuprör mot gatan

Byggnadens tekniska status

Genomförd Åtgärd	År
Värmeanläggning	2006-2008
Fönster	2012



EW
MM
MB
FA

Medlemsinformation

Fastigheten består av 25 st medlemslägenheter varav 6st har överlåtits under året. Föreningen har också en bostadsrättslokal.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Svensson Carl-Magnus	Ordförande
Svante Horn	Kassör
Max Muller	Sekreterare
Madeleine Stiernstedt	Ledamot

Revisor har varit Håkan Daniels.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16.06.2016.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 80 000 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 53 957 000 kr varav 30 000 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 51 600 000 kr samt lokaler 2 357 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1268 kr per bostadslägenhet under 2016, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 027 840	1 020 532	1 021 521	1 753 820
Resultat efter finansiella poster	-468 058	-201 833	-453 493	-202 770
Soliditet (%)	80,4	75,2	72,4	72,1
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	464	449	449	449
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 024	4 253	4 319	4 349
Elkostnad/kvm totalyta	30	30	36	28
Värmekostnad/kvm totalyta	22	30	34	39
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	24	22	20

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 (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansslutning.

5

EW
MM
MB
R.T.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	925 455	56 220 635	58 764	-31 804 326	-201 833	25 198 695
Ökning av insatskapital			9 372			9 372
Disposition av föregående års resultat:				-201 833	201 833	0
Årets resultat					-468 058	-468 058
Belopp vid årets utgång	925 455	56 220 635	68 136	-32 006 159	-468 058	24 740 009

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-32 006 159
årets förlust	-468 058
	-32 474 217
behandlas så att i ny räkning överföres	-32 474 217
	-32 474 217

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

5

EW
MM
MB
ft.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 027 840	1 020 532
Summa rörelseintäkter		1 027 840	1 020 532
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-856 561	-597 902
Övriga externa kostnader	3	-102 279	-78 275
Arvoden och personalkostnader	4	-105 136	-120 770
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-245 709	-245 709
Summa rörelsekostnader		-1 309 685	-1 042 656
Rörelseresultat		-281 845	-22 124
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 226	-179 713
Summa finansiella poster		-186 213	-179 709
Resultat efter finansiella poster		-468 058	-201 833
Resultat före skatt		-468 058	-201 833
Årets resultat		-468 058	-201 833

→

EW
MM
MB
F.F

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	30 053 016	30 298 725
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		30 055 816	30 301 525
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 377	4 377
Övriga fordringar		30 384	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	80 934	28 807
Summa kortfristiga fordringar		115 695	33 184
Kassa och bank			
Kassa och bank		684 613	3 274 685
Summa omsättningstillgångar		800 308	3 307 869
SUMMA TILLGÅNGAR		30 856 124	33 609 394

→

EW
MM
MB
S
F.F.

Balansräkning **Not** **2016-12-31** **2015-12-31**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		57 146 090	57 146 090
Övriga fonder		68 136	58 764
Summa bundet eget kapital		57 214 226	57 204 854

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-32 006 159	-31 804 326
Årets resultat		-468 058	-201 833
Summa ansamlad förlust		-32 474 217	-32 006 159
Summa eget kapital		24 740 009	25 198 695

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	5 833 312	8 204 896
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-432 576	-126 892
Summa långfristiga skulder		5 400 736	8 078 004

Kortfristiga skulder

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		432 576	126 892
Leverantörsskulder		62 617	38 174
Skatteskulder		1 792	2 076
Övriga skulder		-62	0
Förutbetalda avgifter och hyror		73 057	89 931
Upplupna kostnader	9	145 399	75 622
Summa kortfristiga skulder		715 379	332 695

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **30 856 124** **33 609 394**

↪

EW
MM
MB
T.T.

Noter

Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 År
Fastighetsförbättringar	30 År
Värmeanläggning	40 År
Fönster	20 År

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under år 2017 planeras en renovering av innergåden kostnad 250 000:-

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	816 829	807 924
Årsavgifter lokaler	58 380	58 380
Hysesintäkt kabel-tv	23 040	23 040
Vatten	74 880	74 880
Påminnelseavgift	200	1 900
Administrativ avgift	100	0
Öres- och kronutjämning	3	0
Övriga rörelseintäkter	54 408	54 408
	1 027 840	1 020 532



EW
MM
MB
R.F.

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetskötsel grundavtal	9 366	0
Fastighetskötsel extradeb	5 023	0
Snöröjning/sandning	7 838	25 200
Städning grundavtal	31 402	32 268
Städning extradebiteringar	3 540	0
Rengöring/sanering	1 875	0
Sotning	32 846	0
Serviceavtal	7 500	7 500
Hiss serviceavtal	8 440	8 282
Gemensamhetsanläggning	1 025	0
Tvättstuga	1 962	3 060
Dörrar och lås	32 557	9 122
VA	125 073	17 869
Värme	1 240	3 500
El	10 469	0
Kabel-tv/bredband/porttele	1 556	5 732
Hissar	28 096	12 917
Tak	3 744	0
Fasader	64 843	1 438
Gård	0	47 381
Övriga rep./underhåll	10 000	5 957
Elavgifter	56 131	58 563
El, köpt av ägare	3 960	0
Uppvärmning	41 322	57 835
Vatten	48 435	45 685
Sophämtning	28 590	18 564
Grovopor	53 984	68 287
Fastighetsförsäkring	61 433	43 903
Självrisker	44 500	0
Kabel-tv	29 468	28 808
Bredband	47 608	47 042
Fastighetsskatt	23 570	20 400
Kommunal fastighetsavgift	29 164	28 589
	856 560	597 902

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsmaterial	200	15 192
Telefon	4 777	3 399
Bredband styrelsen	356	0
Hemsida	1 212	629
Administration, kontorsmaterie	6 129	208
Revisionsarvode extern revisor	15 000	14 500
Arvode ekonomisk förvaltn.	40 935	37 500
Extradeb. ekonomiskförvaltn	4 756	0
Konsultarvoden	0	1 094
Bankkostnader	2 014	5 753
Juridisk konsultation	26 900	0
	102 279	78 275

5

MM
MB EW
Tf.

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	80 000	93 282
Sociala avgifter	25 136	27 488
	105 136	120 770

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 611 348	23 611 348
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 611 348	23 611 348
Ingående avskrivningar	-2 832 624	-2 586 915
Årets avskrivningar	-245 709	-245 709
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 078 333	-2 832 624
Utgående redovisat värde	20 533 015	20 778 724
Taxeringsvärden byggnader	23 957 000	23 640 000
Taxeringsvärden mark	30 000 000	24 200 000
	53 957 000	47 840 000
Bokfört värde byggnader	20 533 015	20 778 724
Bokfört värde mark	9 520 000	9 520 000
	30 053 015	30 298 724

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkringsfaktura	43 482	0
Förutbetald kabel-tv	7 535	7 367
Förutbetald hemsida	651	615
Förutbetald hissar	7 545	0
Förutbetald bredband	11 448	11 448
Förutbetald ekonomisk förvaltning	10 273	9 375
	80 934	28 805

↳

EW
MM
MB
T.T.

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	2,41%	2019-06-01	1 695 147	1 795 397
Stadshypotek	4,83%	2019-01-30	592 385	685 309
Stadshypotek	2,41%	2019-06-01	998 630	1 057 690
Stadshypotek	1,49%	3mån	950 000	1 000 000
Stadshypotek	2,41%	2019-06-01	465 000	492 500
Stadshypotek			0	2 000 000
Stadshypotek	1,47%	3mån	657 150	674 000
Stadshypotek	1,6%	3mån	475 000	500 000
			5 833 312	8 204 896
Kortfristig del av långfristig skuld			432 576	126 892

Not 8 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	8 641 000	8 641 000
	8 641 000	8 641 000

↳

EW
MH
MB
A.T.

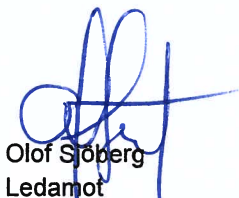
Not 9 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad revisorarvode	15 000	15 000
Upplupna räntekostnader	19 509	21 837
Upplupen kostnad el	6 742	5 064
Upplupen kostnad värme	5 763	5 625
Upplupen kostnad, aquabygg	86 500	0
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	1 741	0
Upplupen kostnad sophämtning	8 986	0
Upplupen kostnad telefon	1 158	0
Upplupen kostnad försäkring	0	19 846
Upplupen kostnad städ	0	8 250
	145 399	75 622

Stockholm Den 22 /11 2017



Fabian Fredell
Ordförande



Olof Stoberg
Ledamot



Mona Tang Bach
Ledamot



Erik Weihagen
Ledamot

MATTIAS
Mathias Millhus
Ledamot



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 25/1 2018



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf David Bagare
Org.nr. 769609-0716

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf David Bagare 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.

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 revisionssed 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. 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 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 Brf David Bagare 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har i strid med 8 kap. 2 § årsredovisningslagen lämnats till mig senare än sex veckor före ordinarie årsstämma.

Stockholm den 25/1 2018

Håkan Daniels

Auktoriserad revisor