

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Bården 1

Org.nr. 769607-5220

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

Brf Bården 1

Org.nr. 769607-5220

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade 2009-06-01 fastigheten Bården 1 i Stockholm kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 19 090 465 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningens ändamål:

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

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Markus Henriksson

Jessica Kivikari

Sofia Järemo

Suppleanter:

Anna Broström

Oskar Jonsson

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 22 juni 2016.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts auktoriserad revisor Johan Wall.

Överlåtelser:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 8 lägenheter överlåtit och en har upplåtits.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Bården 1 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 1 252 kvadratmeter. Fastigheten består av 31 st bostadslägenheter, varav 29 lägenheter är upplåtna som bostadsrätt och två lägenheter är hyresrätter per 2016-12-31. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 200 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1945. Renovering av yttertak 2001.

Försäkring:

Fastigheten är sedan 2009-06-01 fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stad Brandförsäkringskontoret.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2016-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 12 000 000 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde 2016 uppgår till 16 800 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	9 400 000	7 400 000	16 800 000

J M H
JK SJ

Brf Bården 1

Org.nr. 769607-5220

Föreningens säte är Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2016 renoverades samtliga trapphus och målades, vilket var ett stort lyft för fastigheten.

Det har tidigare funnits ett hål i ett utrymme i källaren, föreningen har sett till att detta nu är igenfyllt och lagat.

Styrelsen tog in offerter och samordnade inköp av säkerhetsdörrar för de medlemmar som var intresserade av detta.

Under hösten las det på nytt isoleringsmaterial på vinden, vilket bidrar till en bättre inomhusmiljö och lägre uppvärmningskostnader.

Sommaren 2016 ombildade föreningen en av de kvarvarande hyresrätterna till bostadsrätt som därefter upplåtits.

På årsstämman skedde en andra omröstning gällande stadgeändring. Stadgeändringen genomfördes, och från årsskiftet 16/17 tar föreningen numera ut en avgift för andrahandsuthyrning. På årsstämman beslutades också att styrelsemedlemmarna från och med 2016 nu blir arvoderade.

Under hösten genomfördes en filmning av bottenstammarna i fastigheten. Man upptäckte att ett renoveringsbehov föreligger. Offerter togs, och renoveringen förväntas genomföras under 2017. Föreningen tog också in offerter för att byta entréportarna då dessa är något slitna, men beslutade att avvakta med det och prioritera bottenstammarna.

Under vintern 2016-2017 genomfördes en radonkontroll i fastigheten.

Föreningen hade två städdagar under året, en på hösten och en på våren.

Medlemsinformation

Föreningen har per 2016-12-31 totalt 33 medlemmar. Medlemsantalet 2015-12-31 var 32.

Under räkenskapsåret har 8 medlemmar beviljats utträde och 9 medlemmar har beviljats inträde.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 081 529	1 089 061	977 090	1 187 860
Resultat efter finansiella poster	-369 571	-45 866	-123 846	278 623
Soliditet (%)	61,48	59,15	59,18	59,4
Balansomslutning	31 886 743	30 046 611	30 109 532	30 210 667
Lån per kvm bostadsyta vid året utgång	10 000	10 000	10 000	10 000
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,01	2,22	2,81	3,19
Årsavgift per kvm	903	903	903	903

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	18 247 618	393 551	114 957	-982 386
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Avsättning till yttre underhållsfond			20 524	-20 524
Upplåtelse av ny bostadsrätt	843 281	1 356 719		
Årets resultat				-369 571
Belopp vid årets utgång	19 090 899	1 750 270	135 481	-1 372 481

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 002 910
Årets resultat	-369 571
	-1 372 481

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	20 934
Balanseras i ny räkning	-1 393 415
	-1 372 481

Brf Bården 1

Org.nr. 769607-5220

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

— MH
JK SJ

Brf Bården 1

Org.nr. 769607-5220

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 081 529	1 089 061
Övriga rörelseintäkter		12 822	10 233
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 094 351</u>	<u>1 099 294</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 000 619	-656 688
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-222 242</u>	<u>-222 241</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-1 222 861</u>	<u>-878 929</u>
Rörelseresultat		-128 510	220 365
Finansiella poster			
Ränteintäkter		59	872
Räntekostnader		<u>-241 120</u>	<u>-267 103</u>
Summa finansiella poster		<u>-241 061</u>	<u>-266 231</u>
Resultat efter finansiella poster		-369 571	-45 866
Resultat före skatt		-369 571	-45 866
Årets resultat		<u>-369 571</u>	<u>-45 866</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

28 407 030

28 624 147

Inventarier, verktyg och installationer

5

230 625

235 750

Summa materiella anläggningstillgångar

28 637 655

28 859 897

Summa anläggningstillgångar

28 637 655

28 859 897

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

21 840

21 216

Summa kortfristiga fordringar

21 840

21 216

Kassa och bank

Kassa och bank

3 227 248

1 165 498

Summa kassa och bank

3 227 248

1 165 498

Summa omsättningstillgångar

3 249 088

1 186 714

SUMMA TILLGÅNGAR

31 886 743

30 046 611

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	19 090 899	18 247 618
Upplåtelseavgifter	1 750 270	393 551
Yttre underhållsfond	135 481	114 957
Summa bundet eget kapital	20 976 650	18 756 126

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 002 910	-936 520
Årets resultat	-369 571	-45 866
Summa fritt eget kapital	-1 372 481	-982 386

Summa eget kapital

19 604 169 17 773 740

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12 000 000	12 000 000
Summa långfristiga skulder	12 000 000	12 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	102 146	84 715
Skatteskulder	39 375	38 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	141 053	149 705
Summa kortfristiga skulder	282 574	272 871

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

31 886 743 30 046 611

Not

2016-12-31

2015-12-31

7

8

JK MK
ST

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:

	<u>Antal år</u>
Byggnader o Standardförbättringar	100
Inventarier/ installation av Fjärrvärmecentral	50

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2016	2015
Hysesintäkter bostäder	140 209	164 933
Årsavgifter bostäder	941 320	924 128
	1 081 529	1 089 061

Not 3 Övriga externa kostnader	2016	2015
Hyra för lagerlokaler etc	21 060	21 120
Elavgifter för belysning	16 913	15 432
Uppvärmning	228 434	209 893
Sophantering/Renhållning	19 604	18 564
Vatten och avlopp	25 824	23 015
Snöröjning	5 281	1 938
Rep/underhåll av fastighet	410 606	140 137
Rep & underh av inventarier	1 471	0
Fastighetsskatt	39 308	38 533
Fastighetsförsäkringar	15 451	14 981
Trädgårdskostnader	0	3 553
Förbrukningsmaterial	1 167	0
Övriga resekostnader	332	0
Möteskostnader	635	403
KabelTV	7 780	5 832
Datakommunikation	11 856	11 856
Postbefordran	0	970
Inkasso/betalningsföreläggande	0	60
Revisionsarvoden	32 000	8 250
Redovisningstjänster	41 610	42 015
Teknisk förvaltning	58 128	65 730
Serviceavg branchorgan	4 950	4 950
Bankkostnader	3 263	3 630
Övriga externa tjänster	54 946	25 826
	1 000 619	656 688

u
JK MH
57

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	30 111 439	30 111 439
	Utgående anskaffningsvärden	30 111 439	30 111 439
	Ingående avskrivningar	-1 487 292	-1 270 176
	Årets avskrivningar	-217 117	-217 116
	Utgående avskrivningar	-1 704 409	-1 487 292
	Redovisat värde	28 407 030	28 624 147

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	256 250	256 250
	Utgående anskaffningsvärden	256 250	256 250
	Årets avskrivningar	-5 125	-5 125
	Redovisat värde	230 625	235 750

Not 6	Förutbetalda kostnader / Upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Lokalhyra	5 265	5 265
	Försäkring	6 494	6 359
	Kabel-Tv	2 002	1 945
	Datakommunikation	2 964	2 964
	Redovisning	3 570	3 138
	Ränta	1 545	1 545
		21 840	21 216

Not 7 Övriga skulder kreditinstitut

Föreningens Låneskulder per 2016-12-31 är 12 000 000 kronor.

Föreningens lån är placerade hos Swedbank enligt nedanstående:

Lån 1: 6 000 000 är placerat till en fast ränta av 3,09 % p.a. fram till konverteringstidpunkten 2017-09-25.

Lånet löper utan amortering.

Lån 2: 3 000 000 är placerat till en rörlig ränta av 0,822 % på balansdagen.

Lånet löper utan amortering.

Lån 3: 3 000 000 är placerat till en rörlig ränta av 0,676 % på balansdagen.

Lånet löper utan amortering.

Not 8	Upplupna kostnader / Förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	El-kostnader	1 363	1 415
	Värme	32 401	27 923
	Revision	21 875	20 000
	Ränta	3 708	2 278
	Teknisk förvaltning	0	7 768
	Förutbetalda avgifter och hyror	81 706	90 321
		141 053	149 705

JK MK
57

Brf Bården 1

Org.nr. 769607-5220

NOTER

Övriga noter

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

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under våren 2017 införskaffades en ny torktumlare till tvättstugan.
Under våren 2017 ombildades en hyresrätt till bostadsrätt som därefter upplåtits.

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Bromma 2017-05-30



Markus Henriksson



Jessica Kivikari

Sofia Järemo



Min revisionsberättelse har lämnats den 20 maj 2017.



Johan Wall
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bården 1, org.nr 769607-5220

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bården 1 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 för föreningen.

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 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 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 revisions sed 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. Risker 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 Bården 1 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 betryggande 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.

Sollentuna den 30 maj 2017

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Johan Wall', written over a faint, illegible stamp or background.

Johan Wall
Auktoriserad revisor