

Årsredovisning

Brf Bostaden i Bjursätra

769612-4523

Styrelsen för Brf Bostaden i Bjursätra får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "NB" and "N1".

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bostaden i Bjursätra som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2005-04-25, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen beskattas som en äkta förening och marken ägs av föreningen.

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

1 r o k	2 st	80 kvm
1,5 r o k	7 st	361 kvm
2 r o k	7 st	455 kvm
3 r o k	7 st	559 kvm
4 r o k	6 st	606 kvm
Totalt	29 st	2 061 kvm

Förråd till respektive lägenhet finns i suterrängvåningarna. Föreningen har 21 öppna parkeringsplatser på tomten.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda styrelsemöten, + 1 konstituerande i anslutning till årsmötet. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2016-05-21 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Audrey Lebioda, ledamot
Christina Tudor, ledamot
Mehmed Besic, ledamot
Niclas Terseaus, ledamot
Zlatko Hadzic, ledamot
Marie Björklund, suppleant
Mark Lomnäs, suppleant

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter.

REVISOR

Grant Thornton Sweden AB.
Nils Sandström, föreningsvald revisor

VALBEREDNING

Valberedningen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:
Mark Lomnäs, Zlatko Hadzic och Marie Björklund.

FASTIGHET

Fastighetsbeteckningen är Stockholm Ostkammaren 4. Fastigheten var fullvärdesförsäkrad hos Vardia försäkring.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MB", "Judy", "A", and "N-T".

GEMENSAMHETSANLÄGGNING OSTKAMMAREN G:A 1

Deltagande fastigheter är Ostkammaren 3 och Ostkammaren 4 och omfattar:

Lekplats med tillhörande utrustning. Angöringsyta till parkering. Gångväg/trappa samt belysningsstolpar. Ledningar för spill- och dagvatten.

Driftskostnaden för gemensamhetsanläggningen GA:1 delas i förhållande till antalet lägenheter i Ostkammaren 4 och Ostkammaren 3 enligt avtal.

Gemensamma utrymmen:

Tvättstuga

Barnvagnsförråd

Cykelförråd

Soprum

Tekniska utrymmen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en OVK gjorts med injustering av luftflöden och en fläkt på taket har bytts.

Medlemsinformation

	Antal
Medlemmar vid räkenskapsårets början:	44
Avgående medlemmar under året:	4
Tillkommande medlemmar under året:	5
Medlemmar vid räkenskapsårets slut:	45
Det har skett tre överlåtelser under året.	

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312
Nettoomsättning	1 517	1 516	1 495	1 446
Resultat efter finansiella poster	60	27	-42	3
Soliditet %	64	64	64	64
Balansomslutning	51 034	50 979	50 928	51 017
Årsavgift bostäder kr/kvm	706	706	706	673

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 240 000	348 460	-225 276	26 892
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			26 892	-26 892
Förändring underhållsfond		74 115	-74 115	
Årets resultat				60 363
Belopp vid årets utgång	32 240 000	422 575	-272 499	60 363

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MB", "N-T", and "AR".

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-272 499
Årets resultat	60 363
Summa	-212 136

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	74 115
Balanseras i ny räkning	-286 251
Summa	-212 136

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

MB
13 12 N.T

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 516 823	1 516 099
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 516 823	1 516 099
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-667 043	-593 249
Övriga externa kostnader	3	-87 859	-99 100
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-38 908	-41 083
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-414 135	-412 236
Summa rörelsekostnader		-1 207 945	-1 145 668
Rörelseresultat		308 878	370 431
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	990
Räntekostnader och liknande resultatposter		-248 516	-344 529
Summa finansiella poster		-248 515	-343 539
Resultat efter finansiella poster		60 363	26 892
Resultat före skatt		60 363	26 892
Årets resultat		60 363	26 892

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MB", "NT", and "AS".

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	49 340 970	49 750 230
Inventarier och maskiner	5	30 148	2 723
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		49 371 118	49 752 953
Summa anläggningstillgångar		49 371 118	49 752 953
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 040	5 040
Övriga fordringar		17	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	26 978	30 274
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		32 035	35 321
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 630 616	1 190 642
<i>Summa kassa och bank</i>		1 630 616	1 190 642
Summa omsättningstillgångar		1 662 651	1 225 963
SUMMA TILLGÅNGAR		51 033 769	50 978 916

MB
July 14
by AZ N.T

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	32 240 000	32 240 000
Fond för yttre underhåll	422 575	348 460
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>32 662 575</i>	<i>32 588 460</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-272 499	-225 276
Årets resultat	60 363	26 892
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-212 136</i>	<i>-198 384</i>
Summa eget kapital	32 450 439	32 390 076
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 18 133 926	18 171 310
Summa långfristiga skulder	18 133 926	18 171 310
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	34 000	10 000
Leverantörsskulder	121 563	88 197
Skatteskulder	1 875	2 565
Övriga skulder	120 000	120 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 171 966	196 768
Summa kortfristiga skulder	449 404	417 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	51 033 769	50 978 916

MB
Jude
19 12 N.T

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100
Inventarier	20	5

Not 1	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	1 455 348	1 455 348
	Hysesintäkter p-platser	61 475	60 751
		1 516 823	1 516 099

Not 2	Driftskostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	-49 245	-23 872
	Fastighetsstädning	-26 539	-25 947
	Hissbesiktning/grundavtal hissar	-5 013	-4 805
	Bevakningskostnader/jour	-7 275	-6 870
	OVK	-56 063	-
	El	-45 801	-37 013
	Uppvärmning	-253 487	-239 223
	Vatten och avlopp	-51 016	-48 249
	Sophämtning/renhållning	-45 474	-42 544
	Snöröjning/sandning	-19 127	-6 468
	Vidarefaktu Brf Ostkammaren	5 020	28 198
	Fastighetsförsäkring	-14 655	-13 261
	Kabel-TV	-18 336	-18 324
	Förbrukningsmaterial	-1 216	-1 085
	Fastighetsavgift/skatt	-18 386	-18 009
	Reparation och underhåll	-21 650	-31 384
	Reparation och underhåll hiss	-11 242	-11 918
	Reparation och underhåll vvs	-27 538	-26 250
	Reparation och underhåll portar och lås	-	-6 050
	Skade/försäkringsärende	-	-60 175
		-667 043	-593 249

MS
AS N-1

Not 3	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Revisionsarvode	-11 937	-10 373
	Kameral förvaltning	-39 264	-39 264
	Kameral förvaltning, extra	-1 687	-5 747
	Övriga kostnader, admin m.m.	-1 079	-918
	Föreningsomkostnader	-3 925	-10 491
	Konsultkostnader	-5 940	-7 350
	Bankkostnader	-2 590	-3 690
	Inkassokostnader	-1 775	-10 667
	Kontorsmaterial, porto m.m	-260	-485
	Övriga främmande tjänster	-6 902	-6 643
	Förluster avg/hyresfordr	-	-3 472
	Energideklaration	-12 500	-
		-87 859	-99 100

Not 4	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	50 704 245	50 704 245
	Utgående anskaffningsvärden	50 704 245	50 704 245
	Ingående avskrivningar	-954 015	-544 755
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-409 260	-409 260
	Utgående avskrivningar	-1 363 275	-954 015
	Redovisat värde*	49 340 970	49 750 230
	Taxeringsvärden**	35 200 000	34 200 000

*Restvärde 2016 varav:

Byggnad 39 697 645
Mark 9 643 325

**Taxeringsvärde 2016:

Byggnad 26 000 000
Mark 9 200 000

MB
JS
AZ
N.T.

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	14 875	14 875
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp, torkskåp	32 300	–
	Utgående anskaffningsvärden	47 175	14 875
	Ingående avskrivningar	-12 152	-9 176
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 875	-2 976
	Utgående avskrivningar	-17 027	-12 152
	Redovisat värde	30 148	2 723

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsförsäkring	7 471	7 185
	FRUBO AB	3 307	3 272
	Securitas	7 560	7 275
	Comhem AB	4 661	4 584
	DCE Fastighetsteknik	3 979	7 958
		26 978	30 274

Not 7	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	SBAB 19758893 2016-02-15 2,68%	–	6 114 384
	SEB 33407661 2020-04-28 1,39%	6 140 000	6 140 000
	SEB 34896097 2018-05-28 1,13%	5 916 926	5 926 926
	SEB 39734095 2019-03-28 1,26%	6 111 000	–
	Kort del av långa lån	-34 000	-10 000
		18 133 926	18 171 310

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 17 997 926 kronor.

Not 8	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förskottsinbetalda avgifter/hyror	113 392	129 019
	Upplupna utgiftsräntor	1 273	–
	Revisionsarvode	8 000	6 875
	Styrelse- och internrevisorsarvode	33 000	33 000
	Sociala kostnader arvode	10 368	11 260
	Stockholm avfall	5 933	5 121
	Snöröjning vidarefakt. från Brf Ostkammaren	–	4 143
	Miljöförvaltningen	–	7 350
		171 966	196 768

Handwritten signatures and initials: MB, N.T., and others.

Not 9	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	18 564 245 18 564 245	18 564 245 18 564 245
	Summa ställda säkerheter	18 564 245	18 564 245

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2017-05-09


Mehmed Besic


Niclas Tersaeus

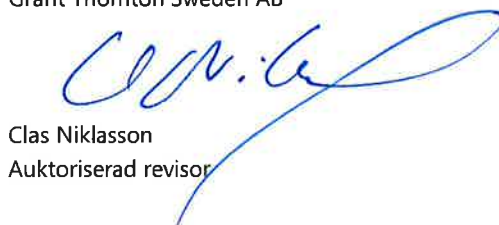

Audrey Lebioda


Christina Tudor


Zlatko Hadzic

Vår revisionsberättelse har lämnats 11/5-2017

Grant Thornton Sweden AB


Clas Niklasson
Auktoriserad revisor


Nils Sandström
Internrevisor


MB
AS AC N.1

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bostaden i Bjursätra
org. nr 769612-4523

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bostaden i Bjursätra för år 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning år 2016.

Styrelsens ansvar

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.

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 har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Norrköping den 11 maj 2017



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB