

Årsredovisning
för
Brf Guldfisken 7

769605-2740

2016

Förvaltningsberättelse 2016

Styrelsen för Brf Guld fisken 7, Linnégatan 17, Stockholm, redovisar här verksamheten för 2016. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Fastighet: Guld fisken 7

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-09-13 och de stadgar som tillämpades under räkenskapsåret registrerades 2001-09-13 hos Bolagsverket. Föreningen har dock låtit registrera nya stadgar januari 2014.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Dan Sonesson	Ordförande
Pehr Allert	Ledamot
Marc Wigren	Ledamot
Pia Lööwf	Suppleant

Revisor har varit Thomas Palmqvist, BDO Mälardalen AB.

Valberedning

Till valberedning valdes vid ordinarie föreningsstämman den 25 maj 2016 Ingrid Allert och Bodil Johansson.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2016.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 19 stycken protokollförda sammanträden under året.

Förvaltning

3 (12)

Den tekniska och kamerala förvaltningen sköts sedan januari 2012 av Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen bland annat genomfört:

- Installation av fibernät
- Renovering av rökkanaler, samt montering av furanflex i dessa
- Renovering av lägenhet 1302, tidigare hyresrätt, samt försäljning av denna
- Byte av dränkpump i stora pumpgropen
- Inventering av fönster och dörrar inför renoveringen 2017

Medlemsinformation

Föreningens fastighet består av två lokaler och nu 47 medlemslägenheter efter att den vakanta lägenheten under året upplåtits som bostadsrätt efter renovering. Lägenheten var tidigare hyresrätt.

Föreningen hade vid årets början 64 medlemmar. Under året har en lägenhet upplåtits och sex lägenheter har överlåtit helt och en lägenhets delägare har överlåtit sin del till den kvarvarande medlemmen. 9 medlemmar har lämnat och 14 medlemmar har tillkommit. Vid årets slut fanns således 69 medlemmar.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	514	514	514	514
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 302	5 366	5 366	5 366
Elkostnad/kvm totalyta	39	36	42	44
Värmekostnad/kvm totalyta	69	62	56	83
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	17	17	17
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 416	-1 542	-3 693	-367
Soliditet (EK/Balansomslutning)	78%	77%	78%	80%
Nettoomsättning tkr	1 552	1 561	1 575	1 588



Förändringar i eget kapital	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	36 296 856		486 190	36 783 046
Upplåtelseavgifter	19 260 215		2 388 810	21 649 025
Fond, yttre underhåll	175 578		177 825	353 403
Balanserat resultat	-12 747 616	-1 541 522	-177 825	-14 466 963
Årets resultat	-1 541 522	1 541 522	-1 415 999	-1 415 999
Eget kapital	41 443 511	0	1 459 001	42 902 512

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 59 275 000 kr varav 37 618 000 kr avser mark.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus är avgiften 1 268 kr per bostadslägenhet under 2016 dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserat resultat	-14 289 138
Reservering yttre fond	-177 825
Årets förlust	-1 415 999
 Summa	 -15 882 962
 Behandlas så att	
I ny räkning överföres	-15 882 962

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

RESULTATRÄKNING	Not 1	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning	Not 2	1 552 443	1 561 164
Övriga rörelseintäkter		<u>2 211</u>	<u>3 378</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm		1 554 654	1 564 542
 Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	Not 3	-2 233 571	-2 374 108
Styrelsearvode och sociala avgifter		-113 254	-112 496
Avskrivning av materiella tillgångar	Not 4,5	<u>-519 356</u>	<u>-492 142</u>
Summa rörelsekostnader		-2 866 181	-2 978 746
 <i>Rörelseresultat</i>		-1 311 527	-1 414 204
 Finansiella poster			
Ränteintäkter		16 280	22 796
Räntekostnader		<u>-120 752</u>	<u>-150 114</u>
Summa finansiella poster		-104 472	-127 318
 <i>Resultat efter finansiella poster</i>		-1 415 999	-1 541 522
 <i>Resultat före skatt</i>		-1 415 999	-1 541 522
 ÅRETS RESULTAT		-1 415 999	-1 541 522

BALANSRÄKNING

Not 1 2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark Not 4 50 677 090 50 878 458

Inventarier och installationer Not 5 44 214 90 062

Summa materiella anläggningstillgångar 50 721 304 50 968 520

Summa anläggningstillgångar 50 721 304 50 968 520

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar 5 113 133

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 6 69 121 44 687

Summa kortfristiga fordringar 74 234 44 820

Kassa och bank

Kassa och bank Not 7 4 180 873 2 723 701

Summa kassa och bank 4 180 873 2 723 701

Summa omsättningstillgångar 4 255 107 2 768 521

SUMMA TILLGÅNGAR

54 976 411

53 737 041

BALANSRÄKNING

Not 1

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Grundavgifter

36 783 046

36 296 856

Upplåtelseavgifter

21 649 025

19 260 215

Reparationsfond, yttre

353 403

175 578

Summa bundet eget kapital

58 785 474

55 732 649

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-14 466 963

-12 747 616

Årets resultat

-1 415 999

-1 541 523

Summa fritt eget kapital

-15 882 962

-14 289 138

Summa eget kapital

42 902 512

41 443 511

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 8

11 500 000

11 500 000

Summa långfristiga skulder

11 500 000

11 500 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

236 941

445 286

Skatteskulder

0

12

Övriga skulder

17 359

15 505

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 9

319 599

332 727

Summa kortfristiga skulder

573 899

793 530

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

54 976 411

53 737 041



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Mark är ej föremål för avskrivning.

Avskrivningar

Byggnad	0,5 %
Lägenhetsbygge	0,5%
Fastighetsförbättringar	0,5 - 3,33 %
Värmeanläggning	5 %
Stambyte	2 %
Sopsug	5 %
Nya förråd i källaren	0,5 %
Säkerhetsdörrar	2,5%
Maskiner	10 %

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	1 109 016	1 100 496
Bostäder, hyra	0	20 232
Garage, hyra	90 000	82 500
Lokal, hyra	317 545	318 672
Lokal, debiterad fastighetsskatt	35 882	39 264
	<u>1 552 443</u>	<u>1 561 164</u>



Not 3 Fastighetskostnader

	2016	2015
Reparation och underhåll		
Gemensamma utrymmen	-181 737	-1 219 612
Lägenheter	-417 674	-4 500
Renovering lägenhet fd hyresrätt	-605 823	0
Lokaler	0	-16 467
Yttre	-97 987	-230 505
	<u>-1 303 221</u>	<u>-1 471 084</u>
Driftkostnader	2016	2015
El	-88 347	-81 250
Uppvärmning	-157 227	-141 306
Sotning	-11 566	0
Vatten och avlopp	-44 004	-39 931
Förbrukningsmaterial	-1 412	-6 645
Städning	-58 077	-48 742
Renhållning	-31 576	-29 996
Snöröjning	-20 540	-8 906
Hiss	-20 644	-24 458
Ventilation	-32 870	-48 043
Trädgård	-23 962	-67 771
Fastighetsförsäkring	-44 704	-66 103
Kabel-TV och bredband	-32 607	-26 820
Övrig fastighetskostnad	-7 872	-28 838
	<u>-575 408</u>	<u>-618 809</u>
Förvaltningskostnader	2016	2015
Förvaltningsarvode	-93 640	-93 640
Revisionsarvoden	-25 885	-26 770
Mäklararvode	-39 500	0
Problemrelaterade kostnader boende	-78 235	-49 727
Advokatkostnader	-5 938	0
Bankavgifter	-3 238	-3 448
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-14 160	-12 949
	<u>-260 596</u>	<u>-186 534</u>
	2016	2015
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-94 346	-97 681
	<u>-94 346</u>	<u>-97 681</u>
Summa fastighetskostnader	-2 233 571	-2 374 108



Not 4 Byggnad och mark

2016

2015

Byggnad

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

40 556 455

40 556 455

Inköp under året

272 140

0

Utgående anskaffningsvärden

40 828 595

40 556 455

Avskrivning

Ackumulerade avskrivningar

Vid årets början

-4 225 907

-3 752 399

Årets avskrivning

-473 508

-473 508

Utgående avskrivningar

-4 699 415

-4 225 907

Mark

Ackumulerat anskaffningsvärde

Vid årets början

14 547 910

14 547 910

Utgående anskaffningsvärde

14 547 910

14 547 910

Bokfört värde

50 677 090

50 878 458

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad

21 657 000

23 158 000

Taxeringsvärde mark

37 618 000

35 368 000

59 275 000

58 526 000

Not 5 Maskiner och inventarier

2016

2015

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

225 903

225 903

Utgående anskaffningsvärden

225 903

225 903

Avskrivning

Ackumulerade avskrivningar

Vid årets början

-135 841

-117 207

Årets avskrivning enligt plan

-45 848

-18 634

Utgående avskrivningar

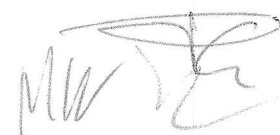
-181 689

-135 841

Bokfört värde

44 214

90 062



Bostadsrättsföreningen Guldfisken 7
Org nr 769605-2740

11 (12)

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016	2015
Försäkringspremie	11 233	22 237
Kabel-TV	6 360	6 269
Anticimex	34 823	0
Serviceavtal	16 705	16 181
	<u>69 121</u>	<u>44 687</u>

Not 7 Kassa och bank

	2016	2015
Plusgiro	189 473	284 047
Sparkonto SBAB	3 991 400	2 439 654
	<u>4 180 873</u>	<u>2 723 701</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2016 Villkors- ändringsdag	2015
Swedbank 2753015813 1,05%	3 500 000 20170125	3 500 000
Swedbank 2853511547 1,05%	6 000 000 20170224	6 000 000
Swedbank 2853511562 1,05%	2 000 000 20170125	2 000 000
	<u>11 500 000</u>	<u>11 500 000</u>

Skuld till kreditinstitut beräknas om fem år uppgå till 11 500 000 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016	2015
Förutbetalda hyror och avgifter	154 280	161 617
Sociala avgifter	23 654	23 495
Flexibel ventilarbete	0	39 192
Värme	23 146	9 649
Fortum, el	9 919	16 295
Styrelsearvode	89 600	63 479
Beräknad revisionskostnad	19 000	19 000
	<u>319 599</u>	<u>332 727</u>

MW 242

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar
Eventalförpliktelser

2016
17 300 000
Inga

2015
17 300 000
Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Renovering av fönster och dörrar kommer ske under 2017.

Stockholm den 9 / 5 2017



Marc Wigren



Pehr Allert



Dan Sonesson
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 - 2017



Thomas Palmqvist
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Guldfisken 7
Org.nr. 769605-2740

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Guldfisken 7 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 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 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. 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 Bostadsrättsföreningen Guldfisken 7 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 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Stockholm den 10 maj 2017



Thomas Palmqvist
Auktoriserad revisor