

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Slöjdläraren**

Org.nr 769605-8101

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01—2016-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar och noter	8
Underskrifter	11

Handwritten signatures and initials, including 'FK' and 'PL ML'.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

#### Fastighet

Föreningen äger och förvaltar sedan 13 februari 2002 fastigheten Slöjdläraren 7 som omfattar 17 bostadsrättslägenheter.

Fastigheten är belägen på Lidköpingsvägen 52, Johanneshov. Den totala ytan på fastigheten är 1483 kvm, varav 1186 kvm är lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelningen är:

2rok	7 st
3rok	9 st
4rok	1 st

#### Styrelsen

Styrelsens sammansättning under året har varit som följer;

Ordförande	Marja-Liisa Löw
Kassör o Sekreterare	Hannes Ezelius
Styrelseledamot	Per Larsen
Styrelseledamot	Inga Jonsson
Styrelseledamot	Frida Kroné
Valberedare	Per Larsen/Hannes Ezelius
Revisor	Susanne Lindström på Ex Officio Redovisning

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2016. 7 stycken protokollförda möten har hållits under 2016.

Trädgårdsgruppen togs bort under 2016 och alla frågor togs över av föreningsstyrelsen. Föreningen har under 2016 haft 2 städdagar, en på våren och en på hösten.

**Städningen i huset** sköts av Inga Jonsson.

**Trädgårdsarbetet** har sköts av medlemmarna och Kristina Bäck som tagit hand om de nyplanterade blommorna och buskarna på framsidan av huset. Kristina Bäck har fortsatt ta hand om bevattning och skötsel av framsidan under sommaren och hösten för att se till att de överlever den mest kritiska fasen då de är nyplanterade.

  PC ML



### **Förändringar i medlemsmatrikeln**

Utflyttat har:

Jens Wedin  
Sara Wiklander  
Bo Ludvigsson  
Nils Spangenberg

Inflyttat har:

Robin Murray  
Joakim Kullmer  
Åsa Jaktlund

### **Fastigheten**

nya växter har planerats på framsidan av huset vid entrén. Kristina Bäck har fått i uppdrag att sköta bevattningen av dessa under vår, sommar och höst då detta är den mest kritiska tiden för nya växter.

Nödtelefon har installerats i hissen då detta är ett krav i alla hissar from årsskiftet.

Styrelsen har beslutat att ta bort möjligheten att lämna grovsopor i soprummet efter 2 augusti. Grovsopor får nu alla lägenhetsinnehavare lämna själva på återvinningsstationen.

Två kvastar och en snösläde har köpts in för att underlätta för snöröjning kring fastigheten.

Efter ventilationskontrollen fastslogs att filtren under fönstren måste bytas i de flesta lägenheter. Filter har köpts in till hela fastigheten och instruktioner för byten har mailats ut till alla lägenhetsinnehavare. Information finns också på hemsida.

Beslut har tagits, att ansvaret för de ballofixer för enskild vattenavstängning i samtliga lägenheter är under lägenhetsinnehavarens ansvar och eventuella kostnader kommer ligga på innehavaren privat och inte föreningen. Information om hur man underhåller dessa och hur man ska gå till väga vid t ex renovering finns på hemsida och har skickats ut till alla boende.

Som tillskott till tidigare bestämmelser om andrahandsuthyrning skrivet i stadgarna under 2015, har nu beslut tagit om att det även kommer krävas att en blankett fylls i och lämnas till styrelsen vid uthyrning.

Koden har ändrats till porten då obehöriga hittats i källaren vid flera tillfällen. Skyddsplåt har också satts runt koddosa för att förebygga eventuell skadegörelse av kodutrustning.

### **Förvaltning**

Vid årsskifte 2015-2016 övergick teknisk förvaltning till Driftia men den ekonomiska Förvaltningen ligger kvar hos Nytorget.

### **Försäkring**

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad genom Vardia Försäkring.

 FRJ PC ML



## Ekonomi

Föreningen har under 2016 banklån om totalt 3 691 331 kr enligt följande disposition:

Långivare	Lånebelopp	Räntesats	Villkorsändringsdag
Swedbank	1 600 000	0,646%	rörligt, 3 mån
Swedbank	1 000 000	0,552%	rörligt, 3 mån
Swedbank	1 091 331	0,552%	rörligt, 3 mån

Flerårsjämförelse	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	782 565	769 669	746 168	743 932
Resultat efter finansiella poster	-166 883	-110 456	-145 304	-30 943
Soliditet*	78,32%	78,54%	78,70%	78,80%
Årsavgifter/kvm	628	613	598	598
Lån/kvm	3 112	3 112	3 112	3 112
Vattenkostnad/kvm	35	32	31	31
Värmekostnad/kvm	142	136	134	136

\* soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	14 306 133	950 499	315 285	-1 432 398
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:			65 400	-65 400
Årets resultat				-166 883
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 306 133</b>	<b>950 499</b>	<b>380 685</b>	<b>-1 664 681</b>

## Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-1 497 798
årets resultat	-166 883
	<b>-1 664 681</b>

behandlas enligt följande (kronor):

avsättes till yttre fond	72 000
i ny räkning överföres	-1 736 681
	<b>-1 664 681</b>

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

 FR ML



## RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter	1	744 288	726 457
Övriga föreningsintäkter	2	<u>38 277</u>	<u>43 212</u>
		782 565	769 669
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-456 989	-436 267
Reparation och underhåll	4	-169 242	-87 825
Styrelsekostnader	5	-20 031	-21 213
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	6	-87 962	-88 866
Avskrivningar	7	<u>-187 880</u>	<u>-187 880</u>
		-922 104	-822 051
<b>Rörelseresultat</b>		-139 539	-52 382
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Räntekostnader		<u>-27 344</u>	<u>-58 074</u>
Summa resultat från finansiella poster		-27 344	-58 074
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-166 883	-110 456
<b>Årets resultat</b>		<b>-166 883</b>	<b>-110 456</b>

 FR ML



**BALANSRÄKNINGAR**

	<u>Not</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	17 155 142	17 343 022
		<u>17 155 142</u>	<u>17 343 022</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		17 155 142	17 343 022
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	49 541	39 507
		<u>49 541</u>	<u>39 507</u>
Kassa och bank		635 350	621 258
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		684 891	660 765
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 840 033</b>	<b>18 003 787</b>

 FAD PC ML



## BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		14 306 133	14 306 133
Upplåtelseavgifter		950 499	950 499
Fond för yttre underhåll		380 685	315 285
		<u>15 637 317</u>	<u>15 571 917</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 497 798	-1 321 942
Årets resultat		-166 883	-110 456
		<u>-1 664 681</u>	<u>-1 432 398</u>
<b>Summa eget kapital</b>		13 972 636	14 139 519
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>3 691 331</u>	<u>3 691 331</u>
		3 691 331	3 691 331
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		36 109	31 346
Aktuell skatteskuld		42 915	42 044
Övriga skulder		11 617	12 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>85 425</u>	<u>87 259</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		176 066	172 937
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 840 033</b>	<b>18 003 787</b>



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

### Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Styrelse

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter	2016	2015
	Årsavgifter	744 288	726 457
		<u>744 288</u>	<u>726 457</u>
Not 2	Övriga intäkter	2016	2015
	Pant- och överlåtelseavgifter	4 435	5 517
	Bredbandstillägg	33 600	33 600
	Övriga intäkter	242	4 095
		<u>38 277</u>	<u>43 212</u>
Not 3	Driftskostnader	2016	2015
	Vatten	41 897	37 546
	Värme	168 217	160 820
	El	19 551	17 035
	Städning	17 500	17 500
	Sophantering	34 304	47 132
	Tomträttsavgäld	72 650	62 458
	Kabel-TV	4 408	4 404
	Hiss enligt avtal	2 744	2 649
	Fastighetsförsäkring	13 090	12 433
	Fastighetsförvaltning	80 960	70 800
	Övriga avtal	1 668	3 490
		<u>456 989</u>	<u>436 267</u>





<b>Not 4 Reparationer och underhåll</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Fastighet	65 368	13 623
Hiss	26 028	2 294
Gård	<u>77 846</u>	<u>71 908</u>
	169 242	87 825
<b>Not 5 Styrelsekostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Styrelsearvoden	15 000	16 500
Sociala avgifter	<u>5 031</u>	<u>4 713</u>
	20 031	21 213
<b>Not 6 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Fastighetsskatt	21 556	21 131
Datakommunikation	33 660	33 660
Övriga förvaltningskostnader	0	3 840
Bankkostnader	4 302	4 459
Revisionsarvode	6 600	7 544
Administrativa kostnader	10 267	7 820
Trivselkostnader	2 404	777
Pant- och överlåtelse	5 093	5 555
Föreningsavgifter	<u>4 080</u>	<u>4 080</u>
	87 962	88 866
<b>Not 7 Byggnad och mark</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ingående anskaffningsvärde	<u>18 278 289</u>	<u>18 278 289</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 278 289	18 278 289
Ingående avskrivningar	-935 267	-747 387
Årets avskrivningar	<u>-187 880</u>	<u>-187 880</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 123 147	-935 267
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 155 142</b>	<b>17 343 022</b>
Redovisat värde byggnader	<u>17 155 142</u>	<u>17 343 022</u>
	17 155 142	17 343 022

Avskrivningar enligt plan beräknas fr.o.m 2014 till en nyttjandeperiod av 100 år för byggnaden (tidigare 400 år). Markanläggningen beräknas till en nyttjandeperiod av 10 år.

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde för föreningen fastighet	24 000 000	21 800 000
varav byggnad	14 400 000	13 600 000

  PL ML



<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	15 053	13 090
Tomträttsavgäld	19 425	16 900
KabelTv och Bredband	9 565	9 517
Medlemsavgift	4 080	0
Övriga kostnader	1 418	0
	<u>49 541</u>	<u>39 507</u>

<b>Not 9 Långfristiga skulder</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Räntesats		
Swedbank lån	0,646	1 600 000	1 600 000
Swedbank lån	0,552	1 000 000	1 000 000
Swedbank lån	0,552	1 091 331	1 091 331
	Villkorsändring		
	rörlig		
	rörlig		
	rörlig		
		<u>3 691 331</u>	<u>3 691 331</u>

<b>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Förutbetalda avgifter	45 384	51 111
Räntekostnader	1 933	2 559
Värme	24 319	21 580
Ei	1 821	1 394
Sophantering	1 405	2 108
Revisionsarvode	7 000	7 000
Övriga kostnader	3 563	1 507
	<u>85 425</u>	<u>87 259</u>



**Not 11 Ställda säkerheter**

2016-12-31

2015-12-31

Panter och därmed jämförliga säkerheter  
som har ställts för egna skulder och för  
förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar

7 800 000  
7 800 000

7 800 000  
7 800 000

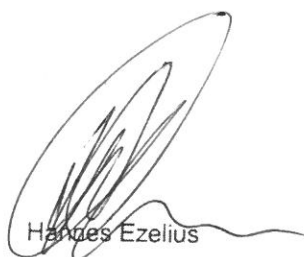
**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Det har inte inträffat några väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång, vid underskriftsdatum.

Johanneshov den 2017



Marja Liisa Löw



Hannes Ezelius



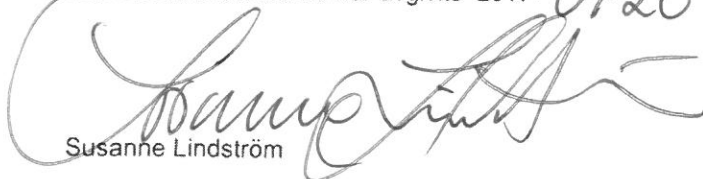
Per Larsen

Inga Jonsson



Frida Kroné

Min revisionsberättelse har avgivits 2017-04-28



Susanne Lindström

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**Brf. Slöjdläraren**

Org. nr. 769605-8101

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf. Slöjdläraren för räkenskapsåret 2016 01 01 – 2016 12 31.

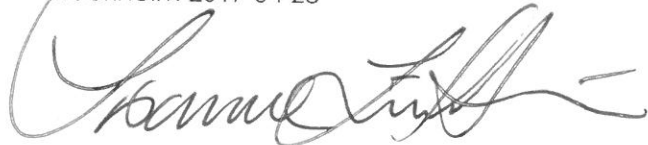
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisnings-lagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva om redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 årsredovisningslagen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning enlighet med god revisions sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker årsstämman fastställer resultat- och balansräkningen, disponera resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2017 04 28



Susanne Lindström  
Revisor  
Ex Officio Redovisning AB