

Årsredovisning 2016

BRF SMÅLAND 4 OCH 5 716416-7129

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1979-11-12.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen har 26 lägenheter om totalt 1 448 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Lars Wiklund	Ordförande
Birgitta Neregård	Suppleant
Greta Wester	Suppleant
Sophie Larsén	Sekreterare
Per Svangren	Kassör
Anna-Karin Johansson	Suppleant
Johan Rydh	Ledamot

Firmateckning

Ordinarie Ledamöter två i förening

Revisorer

Anders Persson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-07. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
El	Fortum
Vatten & avlopp	Stockholm Vatten
KabelTV	Comhem
Hushållssopor	Trafikkontoret

Retur tidning,glas,plast,metal,papp Sita
Pausettes Städservice Trappstädning
Fastighetsförvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB
Bank Handelsbanken

Övrig verksamhetsinformation

Ordinarie årsstämma hölls den 7 april 2016

2 x Terrassrenoveringar utförda i 32an, Lgh 132 och Lgh 134

Radonmätning utförd

Sotning utförd

Postboxar uppsatta i trapphusen

Juridiska processer pga. av terrassproblemen i 32an, lgh 131 har avslutats

Juridisk process lägenhet 401, krav mot tidigare ägare har dragits tillbaka.

Partiellt stambyte genomfört i lgh 111 badrum i samband med renovering

Vårens gårdsfixardag ägde rum den 21 maj

Extrastämma 21/5, om ändring av Upplåtelseavtal i lgh 401

Höstens gårdsfixardag ägde rum den 29 oktober

Comhem avtalet har sagts upp

Balkongprojekt har startats. Flera medlemmar är anmält intresse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Årets händelser

In- och utträden i föreningen

<i>Lägenhet nr</i>		<i>Lämnat föreningen</i>	<i>Ny medlem i föreningen</i>	
102	Bellmansg. 32	Alexander Mars	Josefin Westberg, Staffan Westberg	Mars. 2016
110	Bellmansg. 32	Lina Enocson Lundström		July 2016
113	Bellmansg. 32	Andreas Bertilsson	Fredrik Brodin, Sara Bjervner Andersson	Oktober. 2016
124	Bellmansg. 32	Jack Kiriakus	Karin Brun, Maria Brun	Juni. 2016
132	Bellmansg. 32	Rasmus Ek	Petter Flordal , Molly Nord	Mars. 2016



Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 032	1 029	952	797
Resultat efter fin. poster	172	-2 828	-1 058	127
Soliditet, %	-13	-25	24	56
Yttre fond	475	351	227	156
Taxeringsvärde	29 166	41 200	41 200	41 200
Bostadsyta, kvm	1 448	1 448	1 448	1 488
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	713	712	650	530
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 577	3 590	3 522	3 076
Belåningsgrad, %	131,61	128,32	122,43	111,69

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	1 158	-	-	1 158
Upplåtelseavgifter	1 370	-	300	1 670
Fond, yttre underhåll	351	-	124	475
Balanserat resultat	-1 139	-2 828	-124	-4 091
Årets resultat	-2 828	2 828	172	172
Eget kapital	-1 088	0	472	-616

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 091
Årets resultat	172
Totalt	-3 919

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	87
Balanseras i ny räkning	-4 006
	-3 919

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

†

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		1 032	1 029
Rörelseintäkter		400	0
Summa rörelseintäkter		1 433	1 029
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-988	-976
Övriga externa kostnader	7	-77	-2 598
Personalkostnader	8	8	-70
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-120	-116
Summa rörelsekostnader		-1 177	-3 759
Rörelseresultat		256	-2 731
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-89	-97
Summa finansiella poster		-84	-97
Resultat efter finansiella poster		172	-2 828
Årets resultat		172	-2 828

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	3 936	4 051
Maskiner och inventarier	11	64	37
Pågående projekt		43	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 043	4 087
Summa anläggningstillgångar		4 043	4 087
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	3
Övriga fordringar	12	32	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	46	69
Summa kortfristiga fordringar		78	112
Kassa och bank			
Kassa och bank		729	211
Summa kassa och bank		729	211
Summa omsättningstillgångar		807	322
Summa tillgångar		4 850	4 409

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 828	2 528
Fond för yttre underhåll		475	351
Summa bundet eget kapital		3 303	2 879
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 091	-1 139
Årets resultat		172	-2 828
Summa fritt eget kapital		-3 919	-3 967
Summa eget kapital		-616	-1 088
Avsättningar			
Avsättningar		48	52
Summa avsättningar		48	52
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	5 180	5 198
Summa långfristiga skulder		5 180	5 198
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		132	73
Övriga kortfristiga skulder		-0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	106	173
Summa kortfristiga skulder		238	247
Summa eget kapital och skulder		4 850	4 409

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Småland 4 och 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	2,5-6,67 %
Maskiner och inventarier	6,6-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 268 SEK per lägenhet.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Intäktsreduktion	0	-2
Årsavgifter, bostäder	1 032	1 031
Övriga intäkter	400	-0
Summa	1 433	1 029

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	9	18
Snöskottning	4	0
Städning och fastighetsskötsel	81	127
Trädgårdsarbete	11	5
Övrigt	39	39
Summa	144	190



Not 3, Reparationer	2016	2015
Försäkringsskador	521	357
Reparationer	10	53
Summa	531	410

Not 4, Planerade underhåll	2016	2015
Terasser 32an	0	5
Postboxar	6	0
Gårdshusen	0	8
Partiellt stambyte	0	55
Summa	6	68

Not 5, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	128	122
Sophämtning	49	44
Vatten	34	32
Summa	212	198

Not 6, Övriga driftskostnader	2016	2015
Fastighetsförsäkringar	42	40
Fastighetsskatt	33	32
Kabel-TV	19	37
Summa	94	109

Not 7, Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsmaterial	7	3
Juridiska kostnader	3	3
Kameral förvaltning	30	29
Revisionsarvoden	6	6
Övriga förvaltningskostnader	31	2 557
Summa	77	2 598

Not 8, Personalkostnader	2016	2015
Löner, arbetare	0	3
Sociala avgifter	-3	17
Styrelsearvoden	-6	48
Övriga personalkostnader	2	2
Summa	-8	70

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	89	97
Summa	89	97

Not 10, Byggnad och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	5 153	5 153
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 153	5 153
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 103	-988
Årets avskrivning	-115	-115
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 217	-1 103
Utgående restvärde enligt plan	3 936	4 051
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>940</i>	<i>940</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 766	27 000
Taxeringsvärde mark	18 400	14 200
Summa	29 166	41 200
Not 11, Maskiner och inventarier	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	102	64
Inköp	33	38
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	135	102
Ingående ackumulerad avskrivning	-65	-64
Avskrivningar	-5	-1
Utgående ackumulerad avskrivning	-70	-65
Utgående restvärde enligt plan	64	37
Not 12, Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattefordringar	3	4
Skattekonto	4	14
Övriga fordringar	25	22
Summa	32	40
Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsskötsel	-0	15
Försäkringspremier	24	0
Förvaltning	8	7
Kabel-TV	10	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	46
Summa	46	69

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Stadshypotek	2017-02-13	1,65 %	800	
Stadshypotek	2017-03-01	1,65 %	1 200	
Stadshypotek	2017-03-09	1,65 %	700	
Stadshypotek	2017-03-13	1,65 %	300	
Stadshypotek	2017-03-30	1,65 %	200	
Stadshypotek	2017-03-01	1,65 %	800	
Stadshypotek	2017-02-28	1,65 %	100	
Stadshypotek	2017-03-23	1,7 %	600	
Stadshypotek	2017-03-01	1,65 %	480	
Stadshypotek	2016-03-31	1,6 %		2 096
Stadshypotek	2016-03-31	1,6 %		3 100
Summa			5 180	5 196

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
El	13	11
Förutbetalda avgifter/hyror	86	86
Löner	0	53
Sociala avgifter	0	17
Utgiftsräntor	6	5
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	2
Summa	106	173

Not 16, Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	5 200	5 200
Summa	5 100	5 100

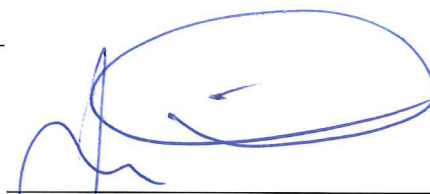
Underskrifter

Stockholm 8/4-2017

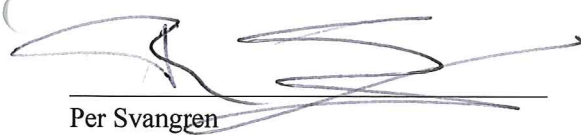
Ort och datum



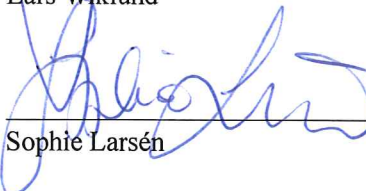
Johan Rydh



Lars Wiklund



Per Svangren



Sophie Larsén

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-11



Anders Persson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Brf Småland 4 och 5
org nr 716416-7129

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Småland 4 och 5 för räkenskapsåret 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 revisionsssed 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 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenligt med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Småland 4 och 5 för år 2016.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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 revisionsssed 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 och föreningens stadgar.

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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Lund 2017-04-11

AEP Bostadsrättsrevision AB

Anders Persson
Extern revisor