

Årsredovisning för
Brf Vårt Hem nr 5
702002-5636

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8
Noter till balansräkning	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vårt Hem nr 5, 702002-5636 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1916-12-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2004-04-06 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MIDGÅRD 4	1916	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via SBCs medlemsförening. I försäkringen ingår också ett kollektivt bostadsrättstillägg för alla medlemmar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme via Fortum.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 2 flerbostadshus i 4-5 våningar. Byggnadens totala yta är enligt taxeringsbeskedet 2 001 kvm, varav 1 501 kvm utgör lägenhetsyta och 500 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok: 5
2 rok: 9
3 rok: 9

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
-Fotograf	80	3 år
-Byggfirma	70	3 år

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Förråd
Wc med dusch

Åtgärder senaste 5 åren

Åtgärder under 2016:

- OVK-besikning utförd av Sala Energi AB.
- Uppdatering av underhållsplanen tillsammans med SBC.
- Inspektion av källare och gård mot Dalagatan tillsammans med Ovento.
- Upphandling av ny fjärrvärmecentral för installation under kvartal 1 2017.
- Reparation av vattenläcka in en av medlemslägenheterna.

Åtgärder under 2015:

- Målning av dörrar på innergården.
- Påbörjats att utreda bjälklagets status på innergården. Detta arbete fortsätter under 2016.

Åtgärder under 2014:

- Isolering av källardörrar.
- Byte av cirkulationspump på värmecentralen.

Åtgärder under 2013:

- Omläggning av tak över dörr till innergård.
- Byte av trasig tvättmaskin i tvättstugan.

Åtgärder under 2012:

- Trapphusen målades om och all marmor slipades. Resultatet blev väldigt bra.
- I den uthyrda lokalen i garaget har delar av öppningar gjutits igen på inrådan av konsult.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Ekonomistöd AB:
-ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen föreningens regi:
-teknisk förvaltning

Städning i trapphuset har skötts av Städkompaniet AB
-september-maj 4 ggr/månad
-juni-augusti 2 ggr/månad

Övriga avtal

Energisparkonsult P Albertsson AB-skötsel och översyn av fjärrvärmesystemet
Securitas-jourmontör
ComHem-kabel-TV
Bredbandsbolaget-bredbandsavtal
Moderna Försäkringar-försäkring inklusive gemensamt bostadsrättstillägg

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 23 st.

Av föreningens medlemslägenheter har inga överlåtits under 2016.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är;
-Ansökan skall ske hos styrelsen. För övriga villkor se stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning
Mats Wikström, ledamot
Ted Fridman, ledamot
Erik Westman, ledamot
Mikael Wickman, ledamot
Martin Edling, ledamot
Pär Hellström, ledamot
Carl Johan Ekman, ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Olle Alexandersson, Allegretto Revision.

Valberedning

Valberedning har varit Niclas Hansson och Roger Larsson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-31.

Övrig information

Under 2016 genomfördes 2 städdagar, på våren respektive på hösten.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	867 738	827 373	834 864	799 633
Resultat efter finansiella poster	29 442	142 323	59 678	61 933
Soliditet, %	16	15	12	9

Förändring eget kapital

	Insatser, upp- låtelseavgifter	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Fond för balkonger	Ansamlad förlust
	970 225	21 156	607 716	114 805	-1 205 673
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Avs yttre reparat.fond enl stadgar			75 840		-75 840
Avs fond balkonger enl stadgar				14 100	-14 100
Årets resultat					29 442
Vid årets slut	970 225	21 156	683 556	128 905	-1 266 171

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 295 613
årets resultat	29 442
Totalt	-1 266 171
disponeras för	
avsättes till yttre fond enligt stadgar	400 000
avsättes till balkongfond enligt stadgar	14 100
balanseras i ny räkning	-1 680 271
Summa	-1 266 171

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Förvaltningsintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter		867 738	827 373
Övriga rörelseintäkter		53 079	64 758
Summa rörelseintäkter		<u>920 817</u>	<u>892 131</u>
Fastighetens kostnader			
Driftskostnader		-619 124	-480 771
Fastighetsskatt		-42 580	-40 060
Administrationskostnader		-47 908	-47 115
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-157 403	-166 630
Summa rörelsekostnader		<u>-867 015</u>	<u>-734 576</u>
Rörelseresultat		<u>53 802</u>	<u>157 555</u>
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	8 640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 385	-23 907
Summa finansiella poster		<u>-24 360</u>	<u>-15 232</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>29 442</u>	<u>142 323</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>29 442</u>	<u>142 323</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>29 442</u>	<u>142 323</u>

act

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	2 411 644	2 562 715
Inventarier, verktyg och installationer	4	25 409	31 741
Summa materiella anläggningstillgångar		2 437 053	2 594 456
Summa anläggningstillgångar		2 437 053	2 594 456
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		8 482	13 914
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Övriga fordringar		1 075	1 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 457	21 519
Summa kortfristiga fordringar		38 814	39 283
Kassa och bank			
Kassa och bank		981 304	699 031
Summa kassa och bank		981 304	699 031
Summa omsättningstillgångar		1 020 118	738 314
SUMMA TILLGÅNGAR		3 457 171	3 332 770

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		4 762	4 762
Upplåteseavgift		965 463	965 463
Yttre reparationsfond, reservfond		704 712	628 872
Fond för balkonger		128 905	114 805
Summa bundet eget kapital		1 803 842	1 713 902
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 295 613	-1 347 996
Årets resultat		29 442	142 323
Summa fritt eget kapital		-1 266 171	-1 205 673
Summa eget kapital		537 671	508 229
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	2 503 900	2 503 900
Summa långfristiga skulder		2 503 900	2 503 900
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		31 935	43 605
Skatteskulder		2 903	383
Övriga skulder		36 000	36 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		344 762	240 653
Summa kortfristiga skulder		415 600	320 641
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 457 171	3 332 770

ast

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	29 442	142 323
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	157 311	166 630
	<u>186 753</u>	<u>308 953</u>
Betald skatt	2 520	520
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	189 273	309 473
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	469	20 228
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	92 532	1 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten	282 274	331 551
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	282 274	331 551
Likvida medel vid årets början	699 030	367 480
Likvida medel vid årets slut	981 304	699 031

act

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	67
-Förbättringsåtgärder	5-20
-Inventarier	5-10

Noter till resultaträkning

Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

Noter till balansräkning

Not 3 Byggnader och mark

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 876 395	3 876 395
	<u>3 876 395</u>	<u>3 876 395</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 313 680	-1 154 734
-Årets avskrivning enligt plan	-151 071	-158 946
	<u>-1 464 751</u>	<u>-1 313 680</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 411 644	2 562 715
Taxeringsvärde byggnader:	14 506 000	15 424 000
Taxeringsvärde mark:	29 816 000	22 496 000
	<u>44 322 000</u>	<u>37 920 000</u>
Bostäder	42 600 000	36 400 000
Lokaler	1 722 000	1 520 000
	<u>44 322 000</u>	<u>37 920 000</u>

Not 4 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	54 319	54 319
	54 319	54 319
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-22 578	-14 894
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-6 332	-7 684
	-28 910	-22 578
Redovisat värde vid årets slut	25 409	31 741

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	2 503 900
	2 503 900

Lånen är amorteringsfria.

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	2 723 000	2 723 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	2 723 000	2 723 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt avgifterna från andra kvartalet 2017 med 15%.

Underskrifter

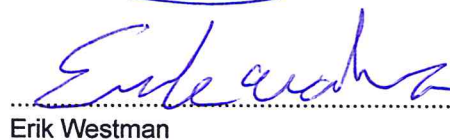
Stockholm den



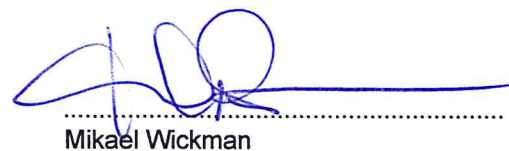
.....
Mats Wikström



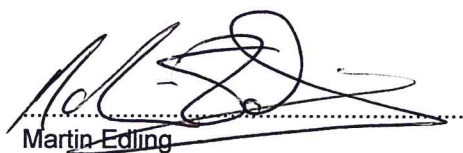
.....
Ted Fridman



.....
Erik Westman



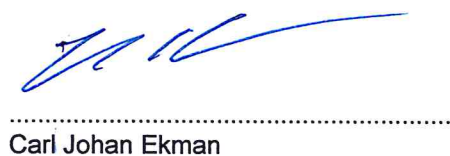
.....
Mikael Wickman



.....
Martin Edling

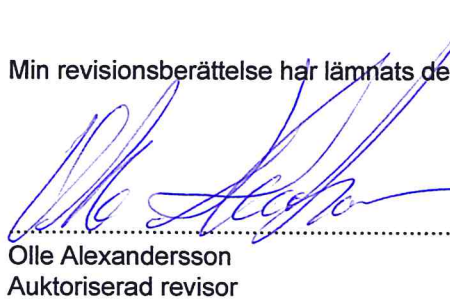


.....
Pär Hellström



.....
Carl Johan Ekman

Min revisionsberättelse har lämnats den



.....
Olle Alexandersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vårt Hem nr 5, org.nr 702002-5636

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen 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 och kassaflöde 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 vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2016-05-09 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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. Risken 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 år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 mina yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för 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:

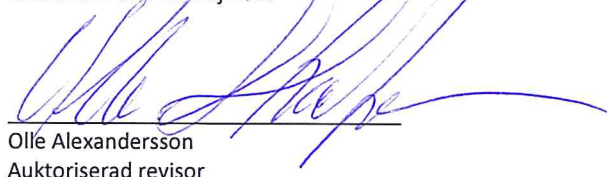
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19 maj 2017



Ollé Alexandersson
Auktoriserad revisor