

BRF Gyllenstiernan

Org nr 716419-2069

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2016

Brf Gyllenstiernan
716419-2069

Styrelsen för Brf Gyllenstiernan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.
Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 6 våningar med totalt 12 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 1 694 kvm samt 496 kvm lokalarea. En lägenhet har överlåtit under året.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret. I försäkringen ingår rättskyddsförsäkring för föreningen samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen är delägare i Garaget Infanteristen 1-4, 10 och 11 Ekonomisk förening och äger 135/1000.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens stadgar, ske med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital.

Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 220 010	971 400	1 185 846
Resultat efter finansiella poster	- 117 334	103 344	-53 608
Soliditet (%)	76,09	74,30	72,98
Balansomslutning	5 613 553	5 748 061	5 709 471

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Räntesats</u> <u>16-12-31</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Lånebelopp</u>	<u>Amortering 2016</u>
Stadshypotek	1,05 %	2017-01-04	675 165	7 032
Stadshypotek	1,12 %	2018-06-01	293 880	34 576
			969 045	41 608

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under 2016.

Ekonomisk förvaltning

Föreningens räkenskaper har ombesörjts av AB Klas & Anne Horngren.

Brf Gyllenstiernan
716419-2069

Föreningsfrågor

Under räkenskapsåret har styrelsen haft sju protokollförda sammanträden och föreningen har haft en ordinarie föreningsstämma. Information till medlemmarna har huvudsakligen skett via e-post.

Verksamhet under året som gått

I fastigheten har en lägenhet bytt ägare.

Föreningen har skrivit kontrakt med ett företag som ny hyresgäst.

I fastighetens källarvåning har spillvatten- och dagvattenledningar bytts ut. Ledningar som går genom vägg har relinats. Dessutom har husets luftningsledningar relinats.

Verksamhet under året som kommer

Fastighetens brandskydd kommer att uppdateras.

Styrelse

Styrelsen har efter föregående ordinarie föreningsstämma och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Helena Bergander	Ledamot	Ordförande
Tommy Rosenberg	Ledamot	
Magnus Lindros	Ledamot	
Mikael Lewinschal	Suppleant	

Ersättning med Kr 44.298,- inkl sociala avgifter har utgått till styrelsen under året. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Brf Gyllenstiernan
716419-2069

Revisorer

Marie Nordlander, auktoriserad revisor Ordinarie
Parameter Revision AB

Per Grankvist Medlemsrevisor

Valberedning

Lilian Rosenberg
Viktoria Eriksson

Förändring i eget kapital	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 435 000	524 064	-791 772	-103 344
ur föreningens fond för yttre under håll utnyttjas		0		0
Disposition av föregående års resultat		148 782	-45 438	103 344
Årets resultat				117 334
Belopp vid årets utgång	4 435 000	672 846	-837 210	117 334

Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande från föregående år:

Ansamlad förlust	-837 210
årets underskott	- 117 334
	-954 544

Styrelsen föreslår att

ur föreningens fond för yttre underhåll disponera medel för att täcka den den extraordinära kostnaden att göra relining av stammarna	-520 000
till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, reserveras	164 457
i ny räkning överföres	-599 001
	- 954 544

Föreningens ekonomiska ställning

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

RESULTATRÄKNING	NOT	20160101 20161231	20150101 20151231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		351 824	263 868
Hysesintäkter garage		111 191	-13 500
Hysesintäkter lokaler		740 543	721 032
Övrig ersättning		16 452	0
Summa intäkter		1 220 010	971 400
Kostnader för fastighetförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-45 887	-34 648
Taxebundna kostnader	2	-296 073	-281 177
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-95 406	-82 856
Reparation och underhåll		-556 097	-190 804
Hissrenovering		0	0
Fastighetsförsäkring inkl ansvars- försäkring för styrelsen		-25 667	-24 667
Utbetald ersättning till styrelse inkl sociala avgifter		-56 900	-42 255
Kabel-TV		-49 496	-49 196
Summa kostn. för fastighetsförvaltning		-1 125 526	-705 603
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-32 921	-24 965
Revisionsarvode		-14 062	-14 312
Arvode för ekonomisk förvaltning		-34 000	-34 312
Övriga externa arvoden		-47 500	0
Summa övr externa kostnader		-128 483	-73 589
Avskrivning byggnad	3	-29 595	-29 595
Avskrivning fastighetsförbättring	5	-34 500	-34 500
Avskrivning inventarier	6	-8 462	-8 462
Summa avskrivningar		-72 557	-72 557
Resultat före finansiella poster och avsättningar		-106 556	119 651
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		56	30
Räntekostnader		-10 834	-16 337
Summa resultat efter finansiella investeringar		-117 334	103 344
Årets skattekostnad		0	0
ÅRETS RESULTAT		-117 334	103 344

mm

BALANSRÄKNING NOT 20161231 20151231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

3 2 073 468 2 103 063

Mark

4 2 231 935 2 231 935

Fastighetsförbättring

5 522 000 556 500

Inventarier

6 68 888 77 350

Summa materiella anläggningstillgångar

4 896 291 4 968 848

Summa anläggningstillgångar

4 896 291 4 968 848

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

115 162 175 208

Övriga kortfristiga fordringar

495 15 836

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

39 903 43 556

Summa kortfristiga fordringar

155 560 234 600

Kassa och bank

Bank

561 682 544 613

Summa kassa och bank

561 682 544 613

Summa omsättningstillgångar

717 242 779 213

SUMMA TILLGÅNGAR

5 613 533 5 748 061

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Föreningens fond för yttre underhåll

672 846 524 064

Inbetalda insatser

4 435 000 4 435 000

Summa bundet eget kapital

5 107 846 4 959 064

Fritt eget kapital

Balanserad förlust

-837 210 -791 772

Årets resultat

-117 334 103 344

Summa fritt eget kapital

-954 544 -688 428

Summa eget kapital

4 153 302 4 270 636

Brf Gyllenstiernan
716419-2069

BALANSRÄKNING	NOT	20161231	20151231
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		927 437	969 045
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		41 608	41 608
Leverantörsskulder		72 580	86 015
Skatteskuld		12 180	19 130
Övriga kortfristiga skulder		39 396	35 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		367 030	326 048
Summa kortfristiga skulder		532 794	508 380
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 613 533	5 748 061
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		4 685 000	4 685 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>mm</i>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Inventarier	20
Förbättringsutgifter fastighet	20

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till disposition av årets resultat. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad förlust till fond för yttre underhåll.

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

Not 1 - Fastighetsskötsel

	2016	2015
Fastighetsskötsel	5 103	0
Städning	40 784	34 648
Snöröjning	0	0
Gård	0	0
	45 887	34 648

Not 2 - Taxebundna kostnader

	2016	2015
El	31 948	27 689
Uppvärmning	200 300	183 311
Vatten	22 107	20 068
Sophämtning	41 718	40 025
Sotning	0	10 084
	296 073	281 177

mm

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

Not 3 - Byggnader	2016	2015
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	2 959 510	2 959 510
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 959 510	2 959 510

Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-856 447	-826 852
Årets avskrivningar	-29 595	-29 595
Utgående ackumulerade avskrivningar	-886 042	-856 447

Bokfört värde	2 073 468	2 103 063
----------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärde byggnader	19 535 000	19 596 000
--------------------------	------------	------------

Not 4 - Mark		
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	2 231 935	2 231 935
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 231 935	2 231 935

Bokfört värde	2 231 935	2 231 935
----------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärde mark	35 284 000	29 998 000
---------------------	------------	------------

Not 5 - Fastighetsförbättring	2016	2015
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	690 000	430 000
Årets anskaffningar	0	260 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	690 000	690 000

Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-133 500	-99 000
Årets avskrivningar	-34 500	-34 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-168 000	-133 500

Bokfört värde	522 000	556 500
----------------------	----------------	----------------

Avskrivning har skett med 5%

mm

Brf Gyllenstiernan
716419-2069

Not 6 - Inventarier

Ackumulerat anskaffningsvärde

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	169 250	169 250
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	169 250	169 250

Ackumulerade avskrivningar

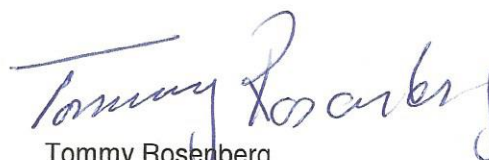
Ingående avskrivningar	-91 900	-83 438
Årets avskrivningar	-8 462	-8 462
Utgående ackumulerade avskrivningar	-100 362	-91 900

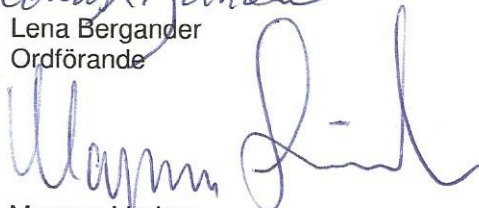
Bokfört värde **68 888** **77 350**

Avskrivning har skett med 5%

Stockholm den 23 april 2017


Lena Bergander
Ordförande


Tommy Rosenberg
Ledamot


Magnus Lindros
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 19 maj 2017


Marie Nordlander
Auktoriserad revisor


Per Grankvist
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gyllenstiernan
Org.nr. 716419-2069

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gyllenstiernan för år 2016.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gyllenstiernan för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19 maj 2017



Marie Nordlander
Auktoriserad revisor



Per Grankvist
Föreningsrevisor