

Årsredovisning 2017

BRF FLÄDERGÅRDEN 769623-0189

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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

Förvaltningsberättelse

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 2011-04-19.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna DALGÄRDET 1 och SMÅSTADEN 1 på adressen Flädervägen 6A i Enskededalen. Föreningen har 7 hyreslägenheter och 25 bostadsrätter om totalt 1 329 kvm och 6 lokaler om 133 kvm.

Styrelsens sammansättning

Niklas Gregory Neville	Ordförande
Johannes Plym Kretschmer-Jeansson	Ledamot
Josefine Hinsegård	Ledamot
Linnea Rydenfalk	Ledamot
Sebastian Rydenfalk	Ledamot

Firmateckning

Firman teckas av två i föreningen av ledamöterna

Revisorer

Per Gustafsson	Revisor
Sanna Ekbo	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2017-06	Under våren renoverades föreningslokalen. Kök har installerats. En del kvarstår bland annat installation av toalett, handfat och målning i hela lokalen.
2017-05	Inköp av nya trädgårdsmöbler och cykelställ

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Teknisk förvaltning	Jensen Drift
Städning trapphus	Skurgubben Städservice AB
Trädgård	Stickans Trädgårdsservice
Entremattor	HR Björkmans Entremattor AB
Bredband	Bahnhof

Övrig verksamhetsinformation

Under våren och hösten arrangerades städdagar med insamling av grovsopor för borttransport. Föreningen har erbjudit hyresgäster HLU för 2017, samt utfört HLU-åtgärder.

Det finns gott om förråd tillgängliga att hyra ut.

Den tekniska besiktningen som utfördes inför ombildningen 2012 nämner förväntade och nödvändiga underhållsåtgärder/investeringar för en tioårsperiod, vilka ingår i föreningens bokföring i en reparationsfond. Här kan nämnas målning av vindskivor och takfot samt ventilationskontroll. Åtgärder av estetisk karaktär så som målning av portar och trapphus, etc, ingår inte i den tekniska besiktningen. Byte av stigarledningar och ny maskinpark i tvättstugan utgör de största framtida investeringarna under en 10 års period enligt tekniska besiktningen. Nya stigarledningar möjliggör större strömuttag i lägenheterna. Ingen formell underhållsplan utöver tekniska besiktningen från 2012 har upprättats

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

10

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 270	1 204	1 184	1 130
Resultat efter fin. poster	-288	-644	-569	-550
Soliditet, %	69	69	69	60

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	23 209	-	-	23 209
Upplåtelseavgifter	2 128	-	-	2 128
Fond, yttre underhåll	31	-	21	52
Balanserat resultat	-1 706	-644	-21	-2 370
Årets resultat	-644	644	-288	-288
Eget kapital	23 019	0	-288	22 730

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 370
Årets resultat	-288
Totalt	<u>-2 658</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	21
Balanseras i ny räkning	<u>-2 679</u>
	-2 658

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 270	1 204
Rörelseintäkter		12	20
Summa rörelseintäkter		1 283	1 224
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-765	-1 005
Övriga externa kostnader	7	-86	-101
Personalkostnader	8	-53	-40
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-418	-418
Summa rörelsekostnader		-1 321	-1 564
Rörelseresultat		-39	-340
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-252	-309
Summa finansiella poster		-250	-304
Resultat efter finansiella poster		-288	-644
Årets resultat		-288	-644

Balansräkning

Not 2017-12-31 2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	10	31 970	32 299
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>31 970</i>	<i>32 299</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>31 970</i></u>	<u><i>32 299</i></u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		26	4
Övriga fordringar	11	1	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	47	31
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>75</i>	<i>43</i>

Kassa och bank

Kassa och bank		931	869
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>931</i>	<i>869</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>1 006</i></u>	<u><i>913</i></u>

Summa tillgångar		<u>32 977</u>	<u>33 211</u>
-------------------------	--	----------------------	----------------------

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 337	25 337
Fond för yttre underhåll		52	31
Summa bundet eget kapital		25 389	25 368
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 370	-1 706
Årets resultat		-288	-644
Summa fritt eget kapital		-2 658	-2 349
Summa eget kapital		22 730	23 019
Avsättningar			
Avsättningar		350	350
Summa avsättningar		350	350
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	9 566	9 580
Summa långfristiga skulder		9 566	9 580
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		129	79
Skatteskulder		4	4
Övriga kortfristiga skulder		5	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	193	177
Summa kortfristiga skulder		331	263
Summa eget kapital och skulder		32 977	33 211

Kassaflödesanalys

2017-01-01 - 2016-01-01 -
2017-12-31 2016-12-31

Likvida medel vid årets början	869	1 116
Resultat efter finansiella poster	-288	-644
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	418	418
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	129	-226
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-32	-14
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	68	7
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	166	-233
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-89	0
Kassaflöde från investeringar	-89	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-14	-14
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-14	-14
Årets kassaflöde	62	-247
Likvida medel vid årets slut	931	869

10

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Flädergården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:9, årsredovisning och koncernredovisning.

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:

Stammar	50 år
El	40 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Tak	40 år
Ventilation	20 år
Övrig stomme	200 år

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

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hyresintäkter, bostäder	399	397
Hyresintäkter, lokaler	35	40
Intäktsreduktion	-1	-17
Årsavgifter, bostäder	805	784
Övriga intäkter	45	20
Summa	1 283	1 224

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	5	15
Fastighetsskötsel	62	61
Snöskottning	4	19
Städning	57	55
Trädgårdsarbete	28	29
Summa	156	179

Not 4, Reparationer	2017	2016
Reparationer	66	322
Summa	66	322

Not 5, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	36	39
Sophämtning	22	21
Uppvärmning	236	239
Vatten	61	58
Summa	354	356

Not 6, Övriga driftskostnader	2017	2016
Avgälder	59	59
Bredband	55	15
Fastighetsförsäkringar	21	21
Fastighetsskatt	46	44
Kabel-TV	8	6
Övrigt	0	2
Summa	189	148

Not 7, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	4	3
Juridiska kostnader	2	0
Kameral förvaltning	36	49
Revisionsarvoden	19	21
Övriga förvaltningskostnader	25	28
Summa	86	101

Not 8, Personalkostnader	2017	2016
Sociala avgifter	13	10
Styrelsearvoden	40	30
Summa	53	40

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	252	309
Summa	252	309

Not 10, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	33 678	33 678
Årets inköp	89	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 767	33 678
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 379	-961
Årets avskrivning	-418	-418
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 797	-1 379
Utgående restvärde enligt plan	31 970	32 299

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 534	12 534
Taxeringsvärde mark	8 157	8 157
Summa	20 691	20 691

Not 11, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	1	7
Övriga fordringar	0	1
Summa	1	8

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Bredband	13	3
Fastighetsskötsel	0	2
Försäkringspremier	10	8
Förvaltning	5	0
Kabel-TV	2	2
Tomträtt	15	15
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	1
Summa	47	31

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
SBAB	2018-06-07	0,96 %	2 302	2 313
SBAB	2019-06-04	4,06 %	3 633	3 633
SBAB	2018-06-04	0,95 %	3 631	3 634
Summa			9 566	9 580

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	4	0
Beräknat revisionsarvode	15	15
Bredband	0	2
El	4	4
Förutbetalda avgifter/hyror	113	103
Förvaltning	0	7
Löner	13	0
Städning	5	5
Uppvärmning	34	35
Utgiftsräntor	1	1
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	6
Summa	193	177

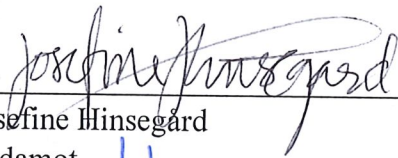
Not 15, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	15 500	15 500
Summa	15 500	15 500

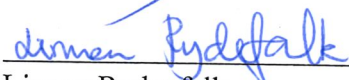
Underskrifter

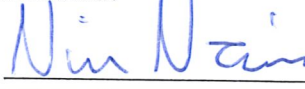
Stockholm, 2018 - 05 - 02

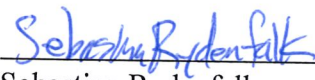
Ort och datum


Johannes Plym Kretschmer-Jeansson
Ledamot

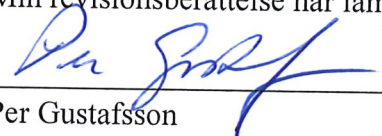

Josefine Hinsegård
Ledamot


Linnea Rydenfalk
Ledamot


Niklas Gregory Neville
Ordförande


Sebastian Rydenfalk
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 02


Per Gustafsson
Revisor
Auktoriserad







Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flädergården, org. nr 769623-0189

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flädergården för år 2017.

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 2017 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 revisionssed 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 upp-lyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 eventuella 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 Flädergården för år 2017 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

P

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 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 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 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

2 maj 2018



Per Gustafsson

Auktoriserad revisor