

Årsredovisning

Brf Jordgubben 20

769607-8471

Styrelsen för Brf Jordgubben 20 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

Handwritten initials and signatures in blue ink, including "PB", "MM", "JB", and "JK".

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Jordgubben 20 upplåter bostäder på adressen Fleminggatan 45 i Stockholm. Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening och marken ägs av föreningen. Byggnadsår 1937. Brf Jordgubben 20 registrerades 2001-12-17. Fastigheten Jordgubben 20 köptes 2002-10-16 av SEB Trygg Liv. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Alan Siozon, ledamot

Johan Palmdal, ledamot / Ordf

Patrik Berglin, ledamot

Anna Rakic, ledamot

Joachim Eklund, ledamot

Johanna Brodin, ledamot

Mattias Holm, ledamot

Dag Sjöberg, suppleant

Avgick i samband med ord stämma 2016-05-19:

Paul Johansson, ledamot

Sara Roos, ledamot

Eva Sjöberg, suppleant

Jenny Stigsdotter, suppleant

REVISOR

Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB

VALBEREDNING

Rebecka Ask

Johan Eriksson

FÖRENINGSPRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2016. Extra föreningsstämma hölls 14 juni 2016.

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten.

FASTIGHETEN

Föreningen omfattar bostadslägenheter och lokaler fördelade enligt nedan:

1 rok	27 st	1 001 kvm
1,5 rok	1 st	36 kvm
2 rok	11 st	777 kvm
3 rok	6 st	521 kvm
4 rok	1 st	155 kvm
Totalt	46 st	2 490 kvm

Lokaler	7 st	764 kvm
---------	------	---------

Total yta		3 254 kvm
-----------	--	-----------

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "FB", "J", "M", and "K".

Långsiktiga åtgärder i fastigheten, se bilaga 1.

Följande åtgärder planeras under 2017:

- Renovering av fönster, enligt underhållsplan, mot Celciusgatan och mot gården.
- Upprustning av ventilation och uppvärmning i en av föreningens mindre lokaler.
- Ev nybyggnation av balkonger mot gård om tillstånd ges (bekostas av berörda medlemmar/lgh).

FÖRVALTNING

- Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av FRUBO AB i Linköping.
- Fastighetsstädningen görs av Eva-Mari's Städservice.
- Teknisk- och fastighetsförvaltning som utförs av Stadens Förvaltning. I avtalet med Stadens förvaltning ingår även fastighetsskötsel och projektledning.
- Fjärrvärmens levereras av Fortum och fjärrvärmecentralen servas av Schneider Electric.
- Avtal om kabel-TV är tecknat med ComHem.

EKONOMI

Årsavgifter har under räkenskapsåret uppgått till 1 209 348 (1 209 348) kronor och hyresintäkter för lokaler 1 361 784 (1 378 796) kronor.

Avgiftshöjningar har sen bildandet genomförts enligt följande:

2004-01-01 10%
2004-07-01 10 %
2005-01-01 10 %
2005-07-01 20 %

Ingen höjning av avgift genomförd 2016. Föreningen har således inte behövt höja avgifterna under lång tid och det finns heller inga beslut om kommande avgiftshöjningar.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Styrelsen har under räkenskapsåret erhållit 66 449 (66 751) kronor i styrelsearvode, exklusive sociala avgifter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Entrépartiet har byggts om samt rustats upp.
- Byte av värmekablar på taket och i stuprännor mot gården har färdigställts.

MEDLEMSINFORMATION

Antal

Medlemmar vid räkenskapsårets början:	64
Tillkommande medlemmar under året:	9
Avgående medlemmar under året:	9
Medlemmar vid räkenskapsårets slut:	64

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

JB
PB
MM
JR
9/10

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312
Nettoomsättning	2 701	2 716	2 624	2 659
Resultat efter finansiella poster	334	-179	-851	177
Soliditet %	80	80	80	80
Balansomslutning	63 276	63 029	63 365	64 182
Årsavgift bostäder kr/kvm	485	485	485	485

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 745 149	4 274 568	597 398	-1 131 205	-178 817
<i>Res.disposition enl. föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-178 817	178 817
Förändring underhållsfond			189 897	-189 897	
Årets resultat					333 719
Belopp vid årets utgång	46 745 149	4 274 568	787 295	-1 499 919	333 719

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 499 918
Årets resultat	333 719
<i>Summa</i>	<i>-1 166 199</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond*	232 773
Balanseras i ny räkning	-1 398 972
<i>Summa</i>	<i>-1 166 199</i>

*Avsättning sker med 0,3% av fastighetens totala taxeringsvärde.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

JB
PB
MM
AS
AS

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	2 701 310	2 716 462
Övriga rörelseintäkter		780	1 740
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 702 090	2 718 202
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2, 3	-1 377 195	-1 794 298
Övriga externa kostnader	4	-129 293	-187 722
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-86 647	-86 838
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-670 768	-657 938
Summa rörelsekostnader		-2 263 903	-2 726 796
Rörelseresultat		438 187	-8 594
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		273	391
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 741	-170 614
Summa finansiella poster		-104 468	-170 223
Resultat efter finansiella poster		333 719	-178 817
Resultat före skatt		333 719	-178 817
Årets resultat		333 719	-178 817

JB
PB JP
MA BE
AB

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	61 706 902	61 710 520
Inventarier och maskiner	6	18 435	21 891
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		61 725 337	61 732 411
Summa anläggningstillgångar		61 725 337	61 732 411
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		33 457	42 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	55 737	48 021
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		89 194	90 566
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 461 501	1 205 554
<i>Summa kassa och bank</i>		1 461 501	1 205 554
Summa omsättningstillgångar		1 550 695	1 296 120
SUMMA TILLGÅNGAR		63 276 032	63 028 531

JB PB 20
MUA
OK

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	46 745 149	46 745 149
Upplåtelseavgifter	4 274 568	4 274 568
Fond för yttre underhåll	787 295	597 398
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>51 807 012</i>	<i>51 617 115</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 499 918	-1 131 205
Årets resultat	333 719	-178 817
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 166 199</i>	<i>-1 310 022</i>
Summa eget kapital	50 640 813	50 307 093
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	8	11 696 250
Summa långfristiga skulder	11 696 250	11 843 250
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	147 000	147 000
Leverantörsskulder	223 481	280 057
Skatteskulder	21 086	5 416
Övriga skulder	9	226 203
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	251 264
Summa kortfristiga skulder	938 969	878 188
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	63 276 032	63 028 531

JB 73
MM
JK
JK

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100
Stamreovering 2004/2005	2	50
Stamreovering lokal 2008	2	50
Fjärrvärmecentral 2007/2008	4	25
Ommålning utvändigt 2005	6,7	15
Fönsterinstallation 2007	10	10
Gård 2009	10	10
Trapphus 2009	10	10
Rökgasfläkt	1	100
Ventilation 2012	1	100
Entré 2016	5	20
Inventarier	10	10

Not 1	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	1 209 348	1 209 348
	Intäkt balkonger	–	10 938
	Utdebiterad andrahandsavgift	10 734	11 267
	Hysesintäkt lokal, moms	1 382 580	1 350 986
	Hysesintäkt lokal, ej moms	–	27 810
	Rabatt hyresintäkt lokal, moms	-20 796	–
	Fastighetsskatt, moms	119 444	104 037
	Fastighetsskatt, ej moms	–	2 076
		2 701 310	2 716 462

JB 73
MM
AS

Not 2	Driftskostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	-38 535	-
	Fastighetsstädning	-67 796	-61 670
	Hissbesiktning	-1 182	-1 129
	Bevakningskostnader/jour	-3 896	-3 715
	El	-38 533	-36 400
	Uppvärmning	-547 029	-503 937
	Vatten och avlopp	-93 107	-88 002
	Sophämtning/renhållning	-82 299	-78 459
	Snöröjning/sandning	-	-3 563
	Sotning	-7 287	-1 651
	Fastighetsförsäkring	-52 467	-49 994
	Kabel-TV	-12 290	-12 279
	Grundavtal hissar	-	-3 019
	Grundavtal värmesystem	-8 714	-8 439
	Förbrukningsmaterial/-inv.	-8 207	-1 226
	Fastighetsavgift/skatt	-179 838	-164 168
	Teknisk förvaltning	-49 662	-45 921
	Teknisk förvaltning, extra	-49 222	-50 947
	Grundavtal jourtj./bevakn.	-3 563	-
		-1 243 627	-1 114 519

Not 3	Driftskostnader - reparation och underhåll	2016	2015
	Reparation och underhåll	-850	-5 712
	Reparation och underhåll lokal	-48 334	-374 117
	Reparation och underhåll portar och lås	-31 939	-40 847
	Reparation och underhåll VVS	-29 754	-21 593
	Reparation och underhåll el	-1 140	-16 068
	Reparation och underhåll hiss	-2 744	-32 563
	Reparation och underhåll tak	-	-163 044
	Reparation och underhåll trädgård	-5 219	-10 207
	Reparation och underhåll uppvärmning	-13 588	-15 628
		-133 568	-679 779

Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Revisionsarvode	-12 001	-12 767
	Kameral förvaltning	-72 468	-72 468
	Kameral förvaltning, extra	-812	-6 675
	Övriga kostnader, admin m.m.	-1 297	-2 348
	Föreningsomkostnader	-238	-794
	Konsultkostnader	-21 763	-65 810
	Bankkostnader	-9 603	-7 131
	Föreningsavgifter	-5 875	-11 242
	Stämmokostnader	-860	-2 480
	Styrelsemiddag	-4 000	-3 900
	Hemsida	-310	-310
	Inkassokostnader	-66	-1 797
		-129 293	-187 722

JB PB PD
MM DR
QR

Not 5	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden Byggnad	45 368 368	45 204 368
	Ingående anskaffningsvärden Mark	22 649 364	22 649 364
	Årets anskaffning / Pågående projekt	663 694	164 000
	Utgående anskaffningsvärden	68 681 426	68 017 732
	Ingående avskrivningar	-6 307 212	-5 652 730
	Årets avskrivningar	-667 312	-654 482
	Utgående avskrivningar	-6 974 524	-6 307 212
	Redovisat värde	61 706 902	61 710 520
	Taxeringsvärden	77 951 000	63 299 000
	Taxeringsvärde Byggnad 30 800 000		
	Taxeringsvärde Mark 47 151 000		
Not 6	Inventarier och maskiner	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	34 563	34 563
	Utgående anskaffningsvärden	34 563	34 563
	Ingående avskrivningar	-12 672	-9 216
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-3 456	-3 456
	Utgående avskrivningar	-16 128	-12 672
	Redovisat värde	18 435	21 891
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Brandkontoret	40 673	38 910
	ComHem	3 299	3 072
	FRUBO AB	6 105	6 039
	Bostadsrätterna	5 660	-
		55 737	48 021
Not 8	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Nordea 3978 83 38755 2017-08-16 1,65%	4 773 750	4 878 750
	Nordea 3978 84 00027 2017-08-16 1,65%	332 000	374 000
	Nordea 3978 87 44052 3-mån 0,65%	6 737 500	6 737 500
	Kort del av långfristiga lån	-147 000	-147 000
		11 696 250	11 843 250

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 11 108 250kr.

JB
PB
MM
JK

Not 9	Övriga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Lokaldeposition	-193 278	-168 878
	Momsredovisning	-62 728	-57 325
	Sociala avgifter, personalskatt	-40 132	-
		-296 138	-226 203

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förskottsinsbetalda avgifter/hyror	235 752	203 225
	Upplupna utgiftsräntor	15 512	16 287
		251 264	219 512

Not 11	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	22 606 742	22 606 742
	Summa ställda säkerheter	22 606 742	22 606 742

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2017- 04 - 24



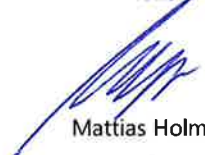
Joachim Eklund



Alan Siozon



Johan Palmdal



Mattias Holm



Patrik Berglin



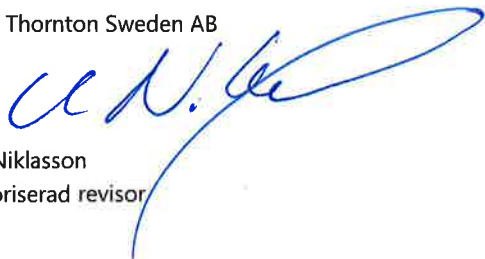
Anna Rakic



Johanna Brodin

Min revisionsberättelse har lämnats 2017- 05-02

Grant Thornton Sweden AB



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

BILAGA 1

Långsiktiga åtgärder

- 1972 Renovering burspråk
- 1972 Renovering balkongskärmar
- 1972 Renovering altan- och balkongbeläggning
- 80-talet Installation fjärrvärme
- 1986 Ombyggnad soprummet
- 1988 Fasadenovering
- 90-talet Isolerglas mot Fleminggatan
- 2003-2004 Stambyte samtliga lägenheter
- 2004 Nya elstigar lägenheter med jordade uttag
- 2004 Stambyte källaren och ommålning
- 2005 Ommålning och renovering av ytterfönster och balkongdörrar
- 2005 Ny entrédörr
- 2005 Renovering ytskikt kungsbalkong lgh 165
- 2006 Upplåtelse 52 kvm råvind plan 5 (lgh 157)
- 2006 Inredning 8 nya källarkontor
- 2006 Nytt yttertak huskroppen med 5 plan
- 2007 Ny värmecentral i källaren
- 2007 Installation 3-glas i lägenheter utan isolerglas
- 2007-2008 Upplåtelse av ca 125 kvm råvind plan 7 (lgh 171)
- 2007-2008 Inredning 37 nya källarkontor
- 2007-2008 Nytt yttertak till huskroppen med 7 plan
- 2007-2008 Stambyte med stängning kinarestaurangen
- 2007-2008 Renovering kinarestaurangens omklädningsrum
- 2008 Flytt fettavskiljaren till värmecentralen
- 2008 Relining stammar hos lokalhyresgästerna
- 2008 Flytt restaurangfläkt till taknock
- 2008 Borttagande av lanterniner och nytt tätskikt gården
- 2008 Cykelställ med tak på gården
- 2008 Justering av radiatorventilerna för jämnare värme
- 2009 Ommålning trapphus
- 2009 Målning fotränna (tak)
- 2009 Nya armaturer med rörelsesensorer
- 2010 Ny inredning hissorgen
- 2010 Tätning av rökkanaler
- 2010 Tilluftventilerna renoveras/byts ut

JB PB
MA NR
Fu QR

- 2010 Fettavskiljaren flyttas tillbaka till sin urspr. plats
2011 Försäljning av hyresrätt 1306
2012 Renovering ytskikt kungsbalkong, lgh 1407
2012-2013 OVK-genomgång
2013 Renovering cykelställ
2013 Kontroll och genomgång av fjärrvärmesystem
2014 Hiss helrenoverad och moderniserad
2014 Rökgasfläktar installerade, samt stegar/gångbro
2014 Nya säkerhetsdörrar källare, samt säkerhetskarmar
2014 Stamspolning
2014 Ny fettavskiljare för restauranger, (Lokal 1 och 8)
2014 OVK för bostäder, klar och slutbesiktning
2014 Målning källaringång, epoxi golv, samt väggskydd
2014 Renovering och byte av soprum
2014 Nytt värme/ventilationsaggregat, Lokal 4
2014 Renovering golv och golvbrunnar i Lokal 1
2014 Nytt värme/ventilationsaggregat, Lokal 1
2015 Nytt värme/ventilationsaggregat, Lokal 6
2015 Byte av värmekablar på tak och i stuprännor mot gatan.
2015 Ramp i trapphus ombyggd för att passa alla barnvagnar.
2016 Entrépartiet har byggts om och rustats upp
2016 Byte av värmekablar på tak och i stuprännor mot gården har färdigställts

* * *

JB
P.
MM
K

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jordgubben 20
org. nr 769607-8471

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jordgubben 20 för år 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 revisionssed 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 den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning år 2016.

Styrelsens ansvar

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 revisionssed 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.

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 har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Norrköping den 2 maj 2017

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB