

BRF STUDIO APT.46

Org.nr. 769619-1613

ÅRSREDOVISNING

2016

Styrelsen för Brf Studio Apt.46 får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret
2016-01-01 -- 2016-12-31.

Innehåll

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	2
RESULTATRÄKNING	5
BALANSRÄKNING	6
NOTER	8
UNDERSKRIFTER	11

Undertecknad styrelseledamot i BRF STUDIO APT.46 intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den .

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt för obegränsad tid. Föreningen registrerades 2012-12-20. Föreningens stadgar antogs vid konstituerande föreningsstämma 2012. Senaste registreringsdatum för föreningens stadgar är 2012-12-27.

Styrelse, firmateckning och revisor

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Sverker Eriksson styrelseledamot 2016-01-01-2016-06-13

Johan Fernholm styrelseledamot 2016-01-01-2016-11-09

Jack Gustafsson styrelseledamot 2016-01-01-2016-11-09

Walter Nordqvist styrelseledamot 2016-11-09

Filiph Nilsson styrelseledamot 2016-11-09

Panos Matiakis styrelseledamot 2016-11-09

Stig Gisslén suppleant 2016-06-13

Nadia Dahlin suppleant 2016-11-09 – 2017-03-23

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor är Johan Andersson hos Grant Thornton.

Valberedning är Riita Vikström och Carolina Böhme.

Styrelseledamöterna har ett årsarvode om ett prisbasbelopp (49000 kr) att fördela mellan sig.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska, administrativa och tekniska förvaltningen har ombesörjts av Alin & Hedenlund Fastighetsförvaltning AB.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden, samt löpande kontakter i förekommande ärenden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2016.

Bostadsrättsföreningens fastighet

Föreningen äger en fastighet, Sjöraån 24. På fastigheten finns ett flerbostadshus i 7 våningsplan samt källare i två våningar. Fastigheten rymmer 63 bostadslägenheter, 3 lokaler, samt ett parkeringsgarage med 13 bilplatser. Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten förvärvades 4 oktober 2012 och är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Försäkringen inkluderar även en ansvarsförsäkring för styrelsen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**Årsavgifter**

Styrelsen har beslutat att årsavgifterna höjs med 5% från och med 2017-07-01.

Föreningens säte är Stockholm.

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2016	2015	2014	2013	2012
Medlemsavgifter & hyresintäkter	3 698	3 935	3 868	3 754	1 263
Res. efter finansiella poster	-954	-1 177	-1 773	-3 140	-5 008
Balansomslutning	216 784	217 709	219 439	220 853	223 376
Soliditet (%)	65	63	63	63	0
Årsavgift per kvm (kr)	698	698	698	698	698

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fått en styrelse som endast består av boende i föreningen.

En överenskommelse med Cosmopolitan Club har tecknats om fortsatt lokalyrning som löper till 2021-11-30.

Föreningen har bundit om lånen i Ålandsbanken på 5 år med en amortering om 1% på lånebeloppet per år.

Under 2016 såldes den lägenhet som uppläts med hyresrätt och reversen till tidigare ägare är betald.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st.

Utträdande medlemmar under året var 7 st.

Tillträdande medlemmar under året var 9 st.

BRF STUDIO APT.46

769619-1613

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	123 390 000	24 760 460	484 846	0	-11 715 811
Ökning av insatskapital	3 980 000	700 000			
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			73 900		-73 900
Årets förlust					-954 095
Belopp vid årets utgång	127 370 000	25 460 460	558 746	0	-12 743 806

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
Balanserad förlust	-11 715 811
Reservering till yttre fond enligt stadgarna	-73 900
Årets resultat	-954 095
	-12 743 806
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	-12 743 806
	-12 743 806

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

BRF STUDIO APT.46

769619-1613

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Medlemsavgifter & hyresintäkter	2	3 698 490	3 931 131
Övriga rörelseintäkter		7 061	4 305
		<u>3 705 551</u>	<u>3 935 436</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 504 678	-1 412 070
Övriga fastighetskostnader		-612 568	-376 527
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 568 529	-1 568 529
		<u>-3 685 775</u>	<u>-3 357 126</u>
Rörelseresultat		19 776	578 310
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	320 005	69
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 293 876	-1 755 254
		<u>-973 871</u>	<u>-1 755 185</u>
Resultat efter finansiella poster		-954 095	-1 176 875
Årets resultat		<u>-954 095</u>	<u>-1 176 875</u>

BRF STUDIO APT.46

769619-1613

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	215 177 308	216 745 837
		<u>215 177 308</u>	<u>216 745 837</u>
Summa anläggningstillgångar		215 177 308	216 745 837
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		198 827	18 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		167 971	617 045
		<u>366 798</u>	<u>635 493</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 240 370	327 616
		<u>1 240 370</u>	<u>327 616</u>
Summa omsättningstillgångar		1 607 168	963 109
SUMMA TILLGÅNGAR		216 784 476	217 708 946

BRF STUDIO APT.46

769619-1613

BALANSRÄKNING

	2016-12-31	2015-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	127 370 000	123 390 000
Upplåtelseavgifter	25 460 460	24 760 460
Fond för yttre underhåll	558 745	484 846
	153 389 205	148 635 306
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-11 789 711	-10 538 936
Årets resultat	-954 095	-1 176 875
	-12 743 806	-11 715 811
Summa eget kapital	140 645 399	136 919 495
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6	
	74 250 000	75 000 000
Summa långfristiga skulder	74 250 000	75 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	152 914	147 126
Kortfristig del skuld till kreditinstitut	750 000	0
Aktuell skatteskuld	336 000	300 000
Övriga skulder	82 578	90 876
Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader	567 585	5 251 449
Summa kortfristiga skulder	1 889 077	5 789 451
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	216 784 476	217 708 946

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	<u>Antal år</u>
Stomme	200
Fasad	80
Värme & sanitet	80
Elanläggning	80
Fönster	55
Bilhiss	50
Personhissar	30
Lås och inpassering	20
Sprinkler	60
Fjärrvärmeundercentral	20
Restpost	40

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

BRF STUDIO APT.46

769619-1613

NOTER**Personal**

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**Noter till resultaträkningen**

Not 2	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter	1 498 589	1 457 050
	Hysesintäkter, bostäder	31 096	93 811
	Hysesintäkter, lokaler	1 735 991	1 722 297
	Uthyrning av garage	147 771	300 216
	Övrigt	285 043	357 757
Not 3	Driftkostnader	2016	2015
	Underhållskostnader	541 564	471 917
	El, vatten och värme	754 823	734 873
	Övriga driftkostnader	208 290	205 280
		1 504 677	1 412 070
Not 4	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2016	2015
	Räntor	5	69
	Nedskrivning	320 000	0
		320 005	69

BRF STUDIO APT.46

769619-1613

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 5 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	224 347 357	223 919 360
Inköp	0	427 997
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 347 357	224 347 357
Ingående avskrivningar	-7 601 520	-6 032 991
Årets avskrivningar	-1 568 529	-1 568 529
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 170 049	-7 601 520
Redovisat värde	215 177 308	216 745 837

Not 6 Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Amortering inom 1 år	750 000	0
Amortering inom 2 till 5 år	3 000 000	0
Amortering efter 5 år	71 250 000	75 000 000

Övriga noter

Not 7 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	102 000 000	102 000 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Solariet är uppsagt till 2017-09-30 och förhandling pågår.

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

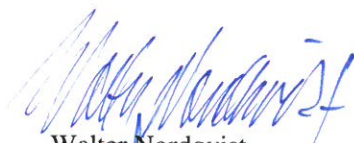
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

BRF STUDIO APT.46

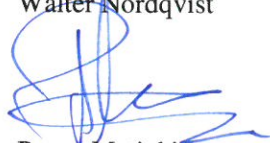
769619-1613

NOTER

Stockholm 2017-05-08



Walter Nordqvist

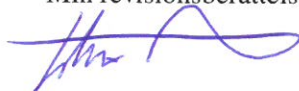


Panos Matiakis



Filiph Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 maj 2017



Johan Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Studio Apt.46
Org.nr. 769619-1613

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Studio Apt.46 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 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 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 Brf Studio Apt.46 för år 2016 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

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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.

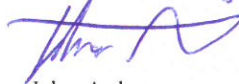
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 9 maj 2017



Johan Andersson

Auktoriserad revisor