

Årsredovisning
för
Brf Ostindiefararen 5

769612-4440

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Ostindiefararen 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Ostindiefararen 5 köpte i mars 2010 fastigheten Generalens hage 28 bestående av ett gathus och ett gårdshus, vilka uppfördes 1927.

Fastigheten i allmänhet

I fastigheten finns sjutton lägenheter. I gathuset finns två butikslokaler och i gårdshuset finns fyra garageplatser. Föreningen har tillgång till en tvättstuga med två tvättmaskiner, torkskåp, torktumlare samt utrustning för mangling. Sophantering med sortering finns på gården. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Skötsel och underhåll

2010: Trapphusen renoverades.

2011: Vattenstammar, avloppstammar (re-linades), elstammar och värmesystemet renoverades, alla lgh fick säkerhetsdörrar.

2012: Gathusets råvind köptes och byggdes om till bostadsyta genom att två befintliga vindslägenheter byggdes ut av respektive föreningsmedlem. Det gamla pannrummet sanerades.

2014: Det gamla eternittaket som förvarades på vinden har forslats bort, portar och garagedörrar justerats och målats samt murarna på gården har målats.

2015: Omfattande takrenovering i gatuhuset, försäljning av råvind till Håkan Bladh.

Året som gått 2016

Den största renovering som genomförts under 2016 är nytt tak på gårdshuset.

Samtliga fönster mot innergården har varsamt renoverats på gammaldags vis. Belysning i portgången är bytt. Nya antennkablar till plan 4 gathus har satts in.

Under 2016 har en ny hyresgäst tagit över frisörsalongen och nuvarande hyresgäst är CM hår.

Ett antal punkter som har stärkt och ytterligare kommer att stärka föreningens ekonomi har genomförts under året: omförhandling av lån till lägre ränta, avgift för såld råvind till Håkan Bladh och införande av avgift i samband med andrahandsuthyrning.

Röklucka och säkerhetsdörrar på plan 4 i gårdshuset har installerats.

Tre lägenheter har bytt ägare och fyra lägenheter är uthyrd i andra hand. Detta är att jämföra med ett lägenhetsbyte 2015 och fem lägenheter uthyrda i andra hand. 🐾

Vi har haft två städdagar på gården då även källare och trapphus städats.

Hemsidan är uppdaterad med information och länkar till gamla årsredovisningar.

Styrelsen

Fram till årsstämman 2016-04-18 har styrelsen bestått av:

Johan Laurens, ordförande
Ola Andersson, kassör
Emma Ekholtz, sekreterare
Linus Wålstedt fd Larsson, ledamot
Axel Schörling, ledamot
Sven Kristersson, suppleant
Andreas Klintblom, suppleant

Fram till årsstämman 2017-04-24 har styrelsen bestått av:

Johan Laurens, ordförande
Axel Schörling, kassör
Emma Ekholtz, sekreterare
Linus Wålstedt fd Larsson, ledamot
Josefin Johansson, ledamot
Sven Kristersson, suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten nr 97-108.

Ekonomisk förvaltare är Lars Karlström, Skånes redovisningsbyrå

Revisor är Oskar Kantoft, Dillon AB

Revisorssuppleant är Emma Kantoft

Styrelsen nås genom mejl, styrelsen@ostindiefararegatan5.se. Det finns även en styrelsebrevlåda i trapphuset samt anslagstavlor för allmän information vid ingångarna till gathuset och gårdshuset.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 105	1 036	962	907
Resultat efter finansiella poster	-555	-1 377	-143	-240
Soliditet (%)	55,9	57,5	64,4	65,1

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 935 501	196 020	-2 077 005	-1 377 071	13 677 445
Disposition av föregående års resultat:		42 345	-1 419 416	1 377 071	0
Årets resultat				-554 506	-554 506
Belopp vid årets utgång	16 935 501	238 365	-3 496 421	-554 506	13 122 939

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 496 421
årets förlust	-554 506
	-4 050 927

behandlas så att

avsättes till fond för yttre underhåll enligt stadgarna 30 039

ianspråktas av fond för yttre underhåll för takrenovering -238 365

i ny räkning överföres -3 842 601

-4 050 927

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 105 079	1 035 504
Summa rörelseintäkter		1 105 079	1 035 504
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 169 632	-1 818 003
Övriga externa kostnader	3	-57 618	-69 510
Personalkostnader	4	-74 962	-117 159
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-164 091	-160 091
Summa rörelsekostnader		-1 466 303	-2 164 763
Rörelseresultat		-361 224	-1 129 259
Finansiella poster			
Ränteintäkter		17	-147
Räntekostnader och liknande resultatposter		-193 299	-247 665
Summa finansiella poster		-193 282	-247 812
Resultat efter finansiella poster		-554 506	-1 377 071
Resultat före skatt		-554 506	-1 377 071
Årets resultat		-554 506	-1 377 071

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	23 093 913	23 258 004
Summa materiella anläggningstillgångar		23 093 913	23 258 004
Summa anläggningstillgångar		23 093 913	23 258 004
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 000	19 134
Övriga fordringar		8 911	162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	12 438	12 352
Summa kortfristiga fordringar		23 349	31 648
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		338 437	495 147
Summa kassa och bank		338 437	495 147
Summa omsättningstillgångar		361 786	526 795
SUMMA TILLGÅNGAR		23 455 699	23 784 799

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

16 935 501

16 935 501

Fond för yttre underhåll

238 365

196 020

Summa bundet eget kapital

17 173 866

17 131 521

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 496 421

-2 077 005

Årets resultat

-554 506

-1 377 071

Summa fritt eget kapital

-4 050 927

-3 454 076

Summa eget kapital

13 122 939

13 677 445

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10 012 875

9 612 875

Summa långfristiga skulder

10 012 875

9 612 875

Kortfristiga skulder

Förutbetalda avgifter och hyror

8

62 804

93 741

Leverantörsskulder

8 691

134 640

Skatteskulder

66 467

64 120

Övriga skulder

0

518

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

181 923

201 460

Summa kortfristiga skulder

319 885

494 479

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 455 699

23 784 799

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Byggnader 100 år
Mark -

Kundfordringar

Består av årets aviserade hyresavgifter som ej betalats vid räkenskapsårets slut.

Förutbetalda hyror och avgifter

Består av årets aviserade hyresavgifter som avser nästkommande räkenskapsår.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Avgifter, bostäder	868 473	818 442
Kabel-TV	5 555	0
El	28 486	29 559
Hyresintäkter, lokaler	137 928	137 928
Bredband	10 432	0
Hyresintäkter, garage	48 000	48 000
Överlåtelseavgifter	3 225	1 075
Pantsättningsavgifter	1 500	500
Avgift för 2a-handsuthyrning	1 480	0
	1 105 079	1 035 504

Not 2 Driftskostnader

	2016	2015
Rep och underhåll	704 388	1 379 148
Fastighetsel	68 156	71 238
Fjärrvärme	203 580	192 461
Vatten	35 181	33 068
Avfallshantering	26 506	25 908
Städning	43 411	28 796
Fastighetsförsäkring	16 292	17 179
Kabel-TV och bredband	37 932	37 924
Fastighetsavgift	34 186	32 281
	1 169 632	1 818 003

Not 3 Övriga kostnader

	2016	2015
Redovisning	24 485	18 859
Revisionsarvoden	20 420	22 250
Förbrukningsinventarier	662	1 048
Bankkostnader	10 626	27 257
Övriga kostnader	1 425	96
	57 618	69 510

Not 4 Medelantalet anställda

	2016	2015
Medelantalet anställda	0	0

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 258 459	23 858 459
Inköp	0	400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 258 459	24 258 459
Ingående avskrivningar	-1 000 455	-840 364
Årets avskrivningar	-164 091	-160 091
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 164 546	-1 000 455
Utgående redovisat värde	23 093 913	23 258 004
Taxeringsvärden byggnader	8 801 000	7 946 000
Taxeringsvärden mark	8 462 000	6 169 000
	17 263 000	14 115 000
Bokfört värde byggnader	15 244 595	15 408 686
Bokfört värde mark	7 849 318	7 849 318
	23 093 913	23 258 004

Not 6 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	10 013 000	9 613 000
	10 013 000	9 613 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkringspremie	2 893	2 869
Övriga poster	9 545	9 483
	12 438	12 352

Not 8 Förutbetalda avgifter/hyror

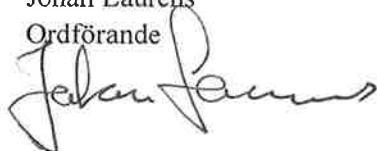
	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	62 804	93 741
	62 804	93 741

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupet styrelsearvode	88 600	89 000
Upplupna sociala avgifter, styrelsearvode	27 838	27 963
Upplupna räntekostnader	5 555	29 300
Upplupna leverantörsskulder	37 930	0
Övriga interimskostnader	22 000	55 197
	181 923	201 460

Malmö 2017-04-20

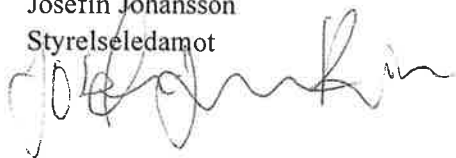
Johan Laurens
Ordförande



Emma Ekholtz
Sekreterare



Josefin Johansson
Styrelseledamot



Axel Schörling
Kassör



Linus Wålstedt fd Larsson
Styrelseledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-21

Dillon AB



Oskar Kantoft
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ostindiefararen 5

Org.nr 769612-4440

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ostindiefararen 5 för räkenskapsåret 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 2016-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Ostindiefararen 5 för räkenskapsåret 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 21 april 2017



Oskar Kantoft
Auktoriserad revisor