

Årsredovisning för
Brf Tryckarket 4
769605-3649

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	8-9
Noter till balansräkning	9-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tryckarket 4 (769605-3649) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01–2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheterna Handpressen 7 och Tryckarket 4 i Stockholms kommun omfattande adresserna Bokbindarvägen 47 och Bokbindarvägen 51. Fastigheterna byggdes år 1944-45. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
55	lägenheter, bostadsrätt	1 460
0	lägenheter, hyresrätt	0
0	lokaler, bostadsrätt	0
0	lokaler, hyresrätt	0

På föreningens fastighet finns 3 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmarna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-05-23. På stämman deltog 15 medlemmar. Extra föreningsstämmor ägde rum 2016-11-07 samt 2016-11-21 där 12 respektive 13 medlemmar deltog. På extra stämmorna behandlades frågan om nya stadgar.

Styrelsen har utgjorts av:

Karin Lindberg	Ordförande
Anna Ståhl	Ledamot (ersättare okt 2016))
Johan Sjödahl	Ledamot
Bedran Nergiz	Ledamot
Farbod Faramarzi	Ledamot
Josefina Thorén Hagberg	Ledamot (avgått okt 2016)
Erik Pettersson	Ledamot (avgått okt 2016)
Johan Freudendahl	Suppleant
Alfred Ruth	Suppleant
Sebastian Rozenberg	Suppleant

cl

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Carina Toresson med Rålf Toresson som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Oscar Lindberg och Alfred Ruth.

Avgifterna lämnades oförändrade 2017-01-01. Under 2017 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har uppdaterat sina stadgar för att följa uppdateringar i Bostadsrättslagen samt för att avgiften för bredband ska kunna inkluderas i årsavgifterna.

Under hösten påbörjades arbetet med nya kärlskåp för hushållssopor samt matavfall vilka togs i bruk under januari 2017. Detta kommer att ge föreningen lägre kostnader för sophämtning framöver.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 67 st. Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och vid årets slut var antalet medlemmar 69 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av styrelsen.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	1 800	1 724	1 700	1 729
Resultat efter fin. poster (tkr)	-129	26	-899	- 27
Soliditet (%)	93%	93%	89%	84%

5

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 597 860	8 509 755	1 002 861	-3 120 163	25 701	35 016 015
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			121 200	-121 200		
Balanseras i ny räkning				25 702	-25 701	
Årets resultat					-128 761	-128 761
Belopp vid årets utgång	28 597 860	8 509 755	1 124 061	-3 215 661	-128 761	34 887 253

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 215 661
Årets resultat	<u>- 128 761</u>
Totalt	-3 344 422

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	121 200
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 42 563
Balanseras i ny räkning	<u>-3 423 059</u>
Totalt	-3 344 422

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

cl

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 852 190	1 723 529
Övriga rörelseintäkter	3	24 692	24 962
Summa rörelseintäkter		1 876 882	1 748 491
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 547 579	-1 197 390
Övriga externa kostnader	5	-19 988	-32 349
Personalkostnader och arvoden	6	-72 938	-71 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-353 276	-392 800
Summa rörelsekostnader		-1 993 781	-1 693 539
Rörelseresultat		-116 899	54 952
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		152	84
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 014	-29 335
Summa finansiella poster		-11 862	-29 251
Resultat efter finansiella poster		-128 761	25 701
Resultat före skatt		-128 761	25 701
Skatter			
Årets resultat		-128 761	25 701

CL

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	34 594 108	34 913 782
Inventarier, maskiner och installationer	8	148 442	168 294
Summa materiella anläggningstillgångar		34 742 550	35 082 076
Summa anläggningstillgångar		34 742 550	35 082 076
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		83 337	82 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 276	43 522
Summa kortfristiga fordringar		106 613	125 651
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		2 613 956	2 344 236
Summa kassa och bank		2 613 956	2 344 236
Summa omsättningstillgångar		2 720 569	2 469 887
SUMMA TILLGÅNGAR		37 463 119	37 551 963

d

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 107 615	37 107 615
Fond för yttre underhåll		1 124 061	1 002 861
Summa bundet eget kapital		38 231 676	38 110 476
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 215 661	-3 120 163
Årets resultat		-128 761	25 701
Summa ansamlad förlust		-3 344 422	-3 094 462
Summa eget kapital		34 887 254	35 016 014
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 986 534	1 986 534
Summa långfristiga skulder		1 986 534	1 986 534
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		165 940	136 136
Skatteskulder		138 105	135 300
Övriga skulder		8 527	7 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		276 759	270 172
Summa kortfristiga skulder		589 331	549 415
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 463 119	37 551 963

✓

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars räntetäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	1%
Fönsterbyte	10%	10%
Låsbyte	10%	10%
Tvättstugeutrustning	10%	10%
Balkongrenovering	2%	2%
Hissombyggnad	3,3%	3,3%
Instalation	10%	10%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

0

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	1 771 080	1 714 527
Hyrer, garage, p-platser	8 996	9 002
IT/Bredband	72 114	-
	1 852 190	1 723 529

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 292	16 462
Övriga hyresintäkter	9 400	8 500
Summa	24 692	24 962

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
Drift		
Fastighetskötsel	86 853	69 529
Städning	48 450	62 976
Tillsyn, besiktning, kontroller	7 169	1 550
Trädgårdsskötsel	9 125	248
Snöröjning	67 650	10 000
Sotning	6 450	-
Reparationer	138 539	55 548
El	78 983	72 266
Uppvärmning	506 888	500 841
Vatten	91 733	83 214
Sophämtning	100 833	88 342
Försäkringspremie	39 957	32 450
Självrisk	-	10 700
Fastighetsavgift bostäder	69 740	68 365
Övriga fastighetskostnader	20 448	8 488
Kabel-tv/Bredband/IT	93 349	15 435
Förvaltningsarvode ekonomi	83 860	99 761
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 125	-
Panter och överlåtelser	20 856	7 780
Juridiska åtgärder	14 025	-
Övriga externa tjänster	12 983	9 897
	1 505 016	1 197 390
Underhåll		
Borttagning av berg	42 563	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 547 579	1 197 390

d

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Porto / Telefon	-	2 423
Konsultarvode	5 113	13 926
Revisionarvode	14 875	16 000
Summa	19 988	32 349

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2016	2015
Styrelsearvode	55 500	56 000
Sociala kostnader	17 438	15 000
	72 938	71 000

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	28 007 185	28 007 185
-Ombyggnad	2 060 949	2 060 949
-Mark	7 529 000	7 529 000
	37 597 134	37 597 134
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 683 352	-2 331 727
-Årets avskrivning enligt plan	-319 674	-351 625
	-3 003 026	-2 683 352
Redovisat värde vid årets slut	34 594 108	34 913 782
Taxeringsvärde		
Byggnader	25 600 000	26 400 000
Mark	14 800 000	14 000 000
	40 400 000	40 400 000
Bostäder	40 400 000	40 400 000
	40 400 000	40 400 000

d

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	451 085	451 085
-Nyanskaffningar	13 750	
	464 835	451 085
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-282 791	-241 616
-Årets avskrivning enligt plan	-33 602	-41 175
	-316 393	-282 791
Redovisat värde vid årets slut	148 442	168 294

Not 9 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Sparkonto	1 328 092	1 328 592
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 285 864	1 015 644
Summa	2 613 956	2 344 236

Not 10 Eget kapital

Bundet eget kapital			Ansamlad förlust			
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	28 597 860	8 509 755	1 002 861	-3 120 163	25 701	35 016 015
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			121 200	-121 200		
Balanseras i ny räkning				25 702	-25 701	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					-128 761	-128 761
Belopp vid årets utgång	28 597 860	8 509 755	1 124 061	-3 215 661	-128 761	

Totalt bundet eget kapital
38 231 676

Totalt ansamlad förlust
-3 344 423

34 887 253

5

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Skuldbelopp 2015-12-31
Swedbank Hypotek AB	3-månaderslån	0,53%	993 267	993 267
Swedbank Hypotek AB	3-månaderslån	0,53%	993 267	993 267
			1 986 534	1 986 534

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	14 215 000	14 215 000
Summa ställda säkerheter	14 215 000	14 215 000

Not 13 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-


Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

cl

Underskrifter


²⁰¹⁷
Stockholm 2007-05-10



Karin Lindberg



Farbod Faramarzi



Bedran Nergiz

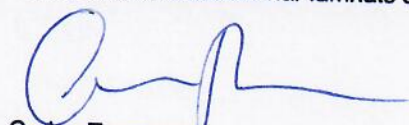


Anna Ståhl



~~Johan Sjölund~~
SEBASTIAN ROZENBERG
TJÄNSTGÖRANDE SUPPLEANT

Min revisionsberättelse har lämnats den ²⁰¹⁷2007-05-19



Carina Toresson
Toresson Revision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Tryckarket 4, org.nr 769605-3649.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Tryckarket 4 för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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.

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 det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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 BRF
Tryckarket 4 för räkenskapsåret 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.

cl

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 19 maj 2017



Carina Toresson