

Bostadsrättsföreningen Cepheus
Org.nr 716417-9199

ÅRSREDOVISNING 2016

Styrelsen för BRF Cepheus får härmed avge
årsredovisningen för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Redovisningens innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2 - 3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5 - 6
Tilläggsupplysningar	7 - 10

Om inget annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kronor.

4
P

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Cepheus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016, föreningens 34:e verksamhetsår.

Styrelsen har haft följande sammansättning

Beth von Schreeb	Ordförande
Ingmar Lönngren	Ledamot
Camilla Dahlin Andersson	Ledamot
Karl Göran Sörnäs	Suppleant
Christian Carlström	Suppleant

Revisorer

Niklas Jonsson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers	Huvudansvarig revisor
Perry Göransson	Ordinarie
Margaretha Glock	Suppleant

Föreningsfrågor

Ordinarie stämma hölls den 24 maj 2016.

Föreningen är medlem i Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation, SBC, Fastighetsägarna Stockholm AB samt Samverkan för Gamla Stan.

Arvoden har utgått till styrelsen med 1 basbelopp och till internrevisorn med 4 000:-.

Medlemmar

Antal medlemmar i föreningen är 102 st.

Av föreningens 67 medlemslägenheter har under året 7 överlåtits. Föreningen upplåter med hyresrätt 1 lägenhet och 20 lokaler. Ytterligare 5 lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Förvaltningen

Savills Förvaltning AB sköter såväl kameral som teknisk förvaltning. För gårdens skötsel har, förutom medlemmarnas egna insatser, PB Mark & Miljö AB anlitats. Åkerlunds Fastighetsservice AB har ansvarat för fastighetsskötseln.

För jourtjänsten under kvällar och helger har anlitats Jourmontör Securitas Sverige AB.

Under 2016 har man gjort vissa investeringar i fastigheten. Källarväggarna på Kindstugugatan 6 har renoverats med ny puts och viss reparation av söndervittrat tegel, arbetet fortsätter på Kindstugugatan 8 under 2017. Även gården har fått en uppfräschning i form av ny markyta mot Köpmangatan, asfalten har avlägsnats och ny fin kalksten har lagts på dess ställe. Ett nytt grovsoprum har byggts på Kindstugugatan 14, där har man även tecknat ett avtal med Hans Andersson recycling som kommer att hämta grovsopor var 14e dag. Fasadreoveringen på Köpmangatan 5 har färdigställts.

Förvaltningen (fortsätter)

Utöver ovan nämnda insatser har mindre underhållsarbeten genomförts fortlöpande.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Taxeringsvärdet för fastigheten är 103 200 000 kronor varav 87 000 000 kronor avser bostäder och 16 200 000 kronor avser lokaler.
Nytt taxeringsbeslut har kommit under 2016.

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)	År 2016	År 2015	År 2014	År 2013
Nettoomsättning	4 080	4 020	3 976	3 876
Resultat efter finansiella poster	443	-956	-114	619
Soliditet (%)	34,5%	8,7%	15,4%	20,8%

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insater	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>
		Upplåtelse- avgift	B.A Danills fond	Fond för reparationer	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	6 179 112	2 627 731	5 450	2 732 123	-10 421 899
Resultatdisp. enl. föreningsstämman	-	-	-	-	0
Förändring under året	118 439	5 211 561	-	-	0
Avsättning yttre fond	-	-	-	322 800	-322 800
Årets resultat	-	-	-	-	442 674
Eget kapital 2016-12-31	6 297 551	7 839 292	5 450	3 054 923	-10 302 025

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-10 744 699
Årets resultat	442 674
Kronor	-10 302 024

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten överförs i ny räkning

Överförs till yttre fond	322 800
Att i ny räkning överföres	-10 624 824
Kronor	-10 302 024

Beträffande föreningens verksamhet i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar, samt tillhörande kommentarer.

RESULTATRÄKNING	NOT	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		4 029 356	3 974 945
Övriga rörelseintäkter		51 099	45 450
Summa rörelseintäkter		4 080 455	4 020 395
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3	-2 910 658	-4 143 225
Övriga externa kostnader		-293 687	-470 152
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-331 884	-262 337
Summa rörelsekostnader		-3 536 229	-4 875 715
RÖRELSERESULTAT		544 226	-855 320
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1 010	250
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-102 562	-101 400
Summa finansiella poster		-101 552	-101 150
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		442 674	-956 469
ÅRETS RESULTAT		442 674	-956 469

BALANSRÄKNING	NOT	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader och mark		12 208 923	12 525 012
Maskiner och inventarier		63 179	
Summa materiella anläggningstillgångar		12 272 102	12 525 012
Finansiella anläggningstillgångar	7		
Övriga långfristiga fordringar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 275 602	12 528 512
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 983	7 344
Övriga fordringar		1 670	-
Övriga skattefordringar		3 627	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	89 052	151 901
Summa kortfristiga fordringar		96 332	159 245
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 576 044	254 707
Summa kassa och bank		7 576 044	254 707
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 672 376	413 952
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>19 947 978</u>	<u>12 942 463</u>

BALANSRÄKNING	NOT	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		6 297 551	6 179 112
Upplåtelseavgifter & kapitaltillskott		7 839 292	2 627 731
Fond för yttre underhåll		3 054 923	2 732 123
B.A Danellii fond		5 450	5 450
Summa bundet eget kapital		17 197 216	11 544 416
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-10 744 699	-9 465 429
Årets resultat		442 674	-956 469
Summa fritt eget kapital		-10 302 024	-10 421 898
SUMMA EGET KAPITAL		6 895 192	1 122 518
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	11 697 500	10 310 000
Övriga skulder		125 096	125 096
Summa långfristiga skulder		11 822 596	10 435 096
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		196 072	473 960
Övriga skulder		280 531	177 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	753 588	733 416
Summa kortfristiga skulder		1 230 191	1 384 849
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>19 947 978</u>	<u>12 942 463</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre bolag.

Tillgångar och skulder har tagits upp till anskaffningsvärde där ej annat anges i efterföljande noteringar.

Intäktsredovisning

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:
Hysesintäkterna redovisas i den period som uthyrningen avser.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnader samt om- och tillbyggnader avskrivs med 1%.
Stamreovering avskrivs med 2,5%.
Byggnadsinventarier avskrivs med 5%

Maskiner och inventarier avskrivs med en procentsats motsvarande 20% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning och uttag till fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar och Bokföringsnämndens allmänna råd. I resultatdispositionen framgår att avsättning görs med f.n. 322.800 kr/år.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur det egna kapitalet vid årets slut förhåller sig till balansomslutningen.

Not 2 Årsavgifter, hyror mm	År 2016-12-31	År 2015-12-31
Årsavgifter bostäder	2 365 567	2 363 584
Hyror bostäder	154 880	170 616
Hyror lokaler momspliktiga	1 381 759	1 311 913
Hyror lokaler momsfria	118 300	119 832
Cykelplats momsfria	8 850	9 000
Övriga inäkter	51 099	45 449
	<u>4 080 455</u>	<u>4 020 395</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

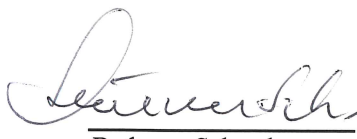
Not 3 Driftkostnader	År 2016-12-31	År 2015-12-31
Driftkostnader	-1 443 592	-1 434 007
Reparationer och underhåll	-1 512 986	-2 455 726
Fastighetsskatt	-247 767	-253 490
	<u>-3 204 345</u>	<u>-4 143 223</u>
Not 4 Övriga ränteintäkter	År 2016-12-31	År 2015-12-31
Övriga ränteintäkter	1 010	250
	<u>1 010</u>	<u>250</u>
Not 5 Finansiella poster	År 2016-12-31	År 2015-12-31
Räntekostnader fastighetslån	-100 352	-101 212
Räntekostnader ej avdragsgilla	-2 210	-188
	<u>-102 562</u>	<u>-101 400</u>
Not 6 Byggnader	År 2016-12-31	År 2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	14 121 619	12 986 650
Årets anskaffningar	0	1 134 969
Utgående anskaffningsvärde	<u>14 121 619</u>	<u>14 121 619</u>
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-7 925 816	-7 663 479
Årets avskrivningar	-316 089	-262 337
Utgående avskrivningar	<u>-8 241 905</u>	<u>-7 925 816</u>
Utgående planenligt restvärde	5 879 714	6 195 803
Taxeringsvärdet byggnad	37 200 000	49 600 000
Mark	År 2016-12-31	År 2015-12-31
Anskaffningsvärde	6 329 209	6 329 209
Årets anskaffningar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	<u>6 329 209</u>	<u>6 329 209</u>
Taxeringsvärde mark	66 000 000	58 000 000
Maskiner och inventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	214 208	214 208
Anskaffningar under året	78 975	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>293 183</u>	<u>214 209</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-214 209	-214 209
Årets avskrivningar	-15 795	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-230 004</u>	<u>-214 209</u>
Utgående redovisat värde	63 179	0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR


Not 7 Finansiella anläggningstillgångar		År 2016-12-31	År 2015-12-31
Insats SBC		3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 8 Förutbet.kost och uppl. Intäkt.		År 2016-12-31	År 2015-12-31
Förvaltningsarvode		0	62 595
Försäkring		35 480	35 786
Medlemskap borätterna		6 785	6 980
Kabel-TV		46 787	46 540
		89 052	151 901
Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut		År 2016-12-31	År 2015-12-31
	Ränta per		Villkorsändring
	2016-12-31		
Skulder till kreditinstitut	0,597%	3 100 000	2016-02-28 3 100 000
Skulder till kreditinstitut	0,666%	7 210 000	2016-01-28 7 210 000
Skulder till kreditinstitut	0,720%	1 387 500	2016-01-29 0
Lån från medlemmar		125 096	125 096
		11 822 596	10 435 096
Not 10 Upplupna kostnad. & förutbet intäkt.		År 2016-12-31	År 2015-12-31
Förskottshyror		422 931	367 506
Övriga interimsskulder		330 657	365 910
		753 588	733 416
Övriga noter			
Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		År 2016-12-31	År 2015-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		10 859 800	10 859 800
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Stockholm 2017-05-04


Beth von Schreeb



Ingemar Lönngrén


Camilla Dahlin Andersson

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits.

Stockholm 2017 - 05 - 5

Öhrnings Pricewaterhouse
Coopers


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor


Perry Göransson
Revisor

Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Till föreningsstämman i BRF Cepheus, org.nr 716417-9199

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Cepheus 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den icke-kvalificerade revisorns ansvar.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Cepheus för år 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*. Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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.

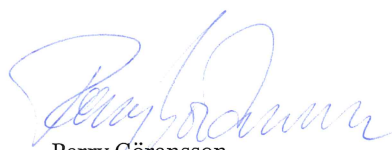
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 5 maj 2017

Stockholm den 5 maj 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor


Perry Göransson
Icke-kvalificerad revisor