

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fendern

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas med 3% årligen enligt ursprunglig ekonomisk plan.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2008-06-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kajutan 1. Föreningens andel är 49 procent. Samfälligheten förvaltar gårdsyta.

Styrelsen

Lars Johnsson	Ordförande
Peter Schierbeck	Sekreterare
Curt Berglund	Kassör
Anna May Heller	Ledamot
Ulf Sjöström	Ledamot

Kajsa Stål	Suppleant
Diego Pallin	Suppleant
Ingemar Christenson	Suppleant
Maria Kvarnlöf Svensson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Johnsson och Peter Schierbeck.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Slättås

Auktoriserad revisor

J A Revision KB

Valberedning

Jonas Eiemarker

Sammanställande

Henrik Norgren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2016-10-23. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kajutan 1	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via QBE.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 1 flerbostadshus.

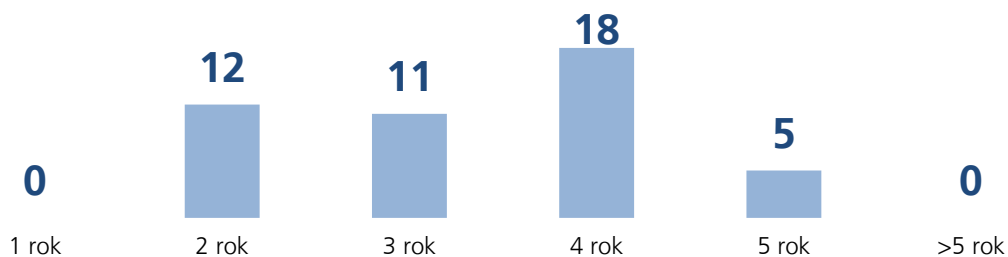
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 630 m², varav 4 090 m² utgör lägenhetsyta och 540 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB – en del av SBC
Teknisk förvaltning	A.S Underhåll AB
Markskötsel	DK Utemiljö AB

Föreningens ekonomi

Under 2016 har föreningen fått utkast till nytt tomträttsavtal med justerad tomträttsavgäld.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

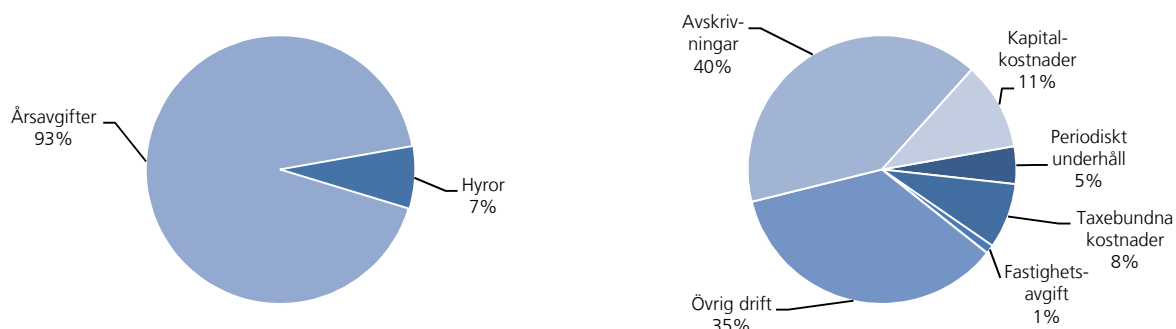
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 098 045	1 783 897
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 310 172	3 201 608
Finansiella intäkter	-150 493	9 755
Minskning långa fordringar	153 000	0
Minskning kortfristiga fordringar	279 908	0
Ökning av kortfristiga skulder	139 159	13 110
	3 731 746	3 224 474
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 527 787	2 154 444
Finansiella kostnader	540 615	755 116
Ökning av kortfristiga fordringar	0	766
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	0
	4 068 402	2 910 326
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 761 389	2 098 045
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-336 656	314 148

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året genomfördes en ändring i föreningens stadgar. Innebörden av ändringen är att föreningen ska anpassa årsavgifterna så att de täcker föreningens löpande kostnader inklusive avsättning till underhållsfond. Däremot behöver avgiften inte täcka de bokföringsmässiga kostnaderna för avskrivning av föreningens byggnader, vilket innebär att föreningen kan redovisa ett minusresultat utan att agera i strid med stadgarna.

Ett av föreningens lån på 5 mkr lades om till en ny bunden ränta på tre år till en räntesats om 1,1 %. Samtidigt amorterades 1 mnSEK på detta lån.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 83
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	745	723	702	681
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 868	6 112	6 112	6 112
Elkostnad/m ² totalyta	28	31	34	32
Värmekostnad/m ² totalyta	41	43	48	60
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	13	12	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	117	163	193	193
Soliditet (%)	88	88	88	88
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 982	-1 771	-1 784	-142
Nettoomsättning (tkr)	3 307	3 202	3 107	3 013

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 090 m² bostäder och 540 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	101 253 600	0	0	101 253 600
Upplåtelseavgifter	80 789 400	0	0	80 789 400
Fond för yttre underhåll	550 196	110 000	-18 600	458 796
S:a bundet eget kapital	182 593 196	110 000	-18 600	182 501 796
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 344 048	-110 000	-1 752 881	-1 481 167
Årets resultat	-1 982 008	-1 982 008	1 771 481	-1 771 481
S:a ansamlad förlust	-5 326 056	-2 092 008	18 600	-3 252 648
S:a eget kapital	177 267 140	-1 982 008	0	179 249 148

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 982 008
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 234 048
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-110 000
summa balanserat resultat	-5 326 056

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

229 865
-5 096 191

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 306 569	3 193 604
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 603	8 004
Summa rörelseintäkter		3 310 172	3 201 608
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 375 701	-2 018 590
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 086	-108 854
Personalkostnader	Not 6	-40 000	-27 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 073 285	-2 073 285
Summa rörelsekostnader		-4 601 072	-4 227 729
RÖLSERESULTAT		-1 290 900	-1 026 121
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 507	9 755
Nedskrivning av finansiella tillgångar		-153 000	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-540 615	-755 116
Summa finansiella poster		-691 108	-745 361
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 982 008	-1 771 481
ÅRETS RESULTAT		-1 982 008	-1 771 481

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 199 591 846	201 655 464
Maskiner och inventarier	Not 9 0	9 667
Summa materiella anläggningstillgångar	199 591 846	201 665 131
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11 408 000	561 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	408 000	561 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	199 999 846	202 226 131
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Övriga fordringar	Not 10 77 361	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 0	357 329
Summa kortfristiga fordringar	77 421	357 329
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 761 389	2 098 045
Summa kassa och bank	1 761 389	2 098 045
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 838 810	2 455 374
SUMMA TILLGÅNGAR	201 838 656	204 681 505

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		182 043 000	182 043 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	550 196	458 796
Summa bundet eget kapital		182 593 196	182 501 796
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 344 048	-1 481 167
Årets resultat		-1 982 008	-1 771 481
Summa fritt eget kapital		-5 326 056	-3 252 648
SUMMA EGET KAPITAL		177 267 140	179 249 148
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	24 000 000	25 000 000
Summa långfristiga skulder		24 000 000	25 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		73 120	72 290
Skatteskulder		112 562	89 590
Övriga skulder		45 449	14 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	340 385	256 477
Summa kortfristiga skulder		571 516	432 357
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		201 838 656	204 681 505

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2016	2015
Årsavgifter	3 045 412	2 956 740
Hyror garage moms	246 018	236 864
Överlåtelse/pantsättning	15 124	0
Öresutjämning	15	0
	3 306 569	3 193 604

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
Överlåtelse/pantsättning	0	8 004
Övriga intäkter	3 603	0
	3 603	8 004

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	37 420	43 020
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	32 713	67 315
	Snöröjning/sandning	17 261	15 638
	Städning entreprenad	40 264	75 167
	Städning enligt beställning	11 602	0
	Mattvätt/Hyrmattor	33 404	0
	Hissbesiktning	2 684	0
	Gård	33 559	0
	Serviceavtal	22 607	28 621
	Förbrukningsmateriel	29 703	18 308
		261 218	248 069
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	12 808
	Installationer	1 110	59 735
	VVS	11 350	0
	Värmeanläggning/undercentral	5 482	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 650	0
	Hiss	0	1 972
	Mark/gård/utemiljö	4 340	0
		23 932	74 515
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	66 142
	Installationer	0	62 458
	Mark/gård/utemiljö	229 865	0
		229 865	128 600
	Taxebundna kostnader		
	El	127 676	129 565
	Värme	190 828	182 103
	Vatten	60 847	53 942
	Sophämtning/renhållning	21 412	80 661
		400 763	446 271
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 164	15 530
	Tomträttsavgäld	1 266 250	1 013 000
	Samfällighetsavgift	70 649	0
	Kabel-TV	14 796	37 559
	Bredband	28 421	0
	Övriga fastighetskostnader	126	0
		1 402 406	1 066 089
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	57 516	55 046
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 375 701	2 018 590

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	365	0
	Revisionsarvode extern revisor	315	16 827
	Föreningskostnader	10 365	2 511
	Förvaltningsarvode	74 183	57 022
	Förvaltningsarvoden övriga	19 941	0
	Administration	6 460	3 483
	Korttidsinventarier	361	3 242
	Övriga driftskostnader	96	25 769
		112 086	108 854

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 500	0
	Sociala kostnader	9 500	0
	Övriga personalkostnader	0	27 000
		40 000	27 000

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	2 063 618	2 063 618
	Inventarier	9 667	9 667
		2 073 285	2 073 285

Not 8	BYGGNAD	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	206 361 750	206 361 750
	Utgående anskaffningsvärde	206 361 750	206 361 750
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 706 286	-2 642 668
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 063 618	-2 063 618
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 769 904	-4 706 286
	Planenligt restvärde vid årets slut	199 591 846	201 655 464
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	76 895 000	76 895 000
	Taxeringsvärde mark	56 000 000	56 000 000
		132 895 000	132 895 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	130 000 000	130 000 000
	Lokaler	2 895 000	2 895 000
		132 895 000	132 895 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	48 335	48 335
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	48 335	48 335
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-38 668	-29 001
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 667	-9 667
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-48 335	-38 668
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	9 667

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	81	0
	Fordringar	77 280	0
		77 361	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Bokfört värde 2016-12-31	Verkligt värde 2016-12-31	Bokfört värde 2015-12-31
	Nominellt värde			
	Vindandelar OX2	408 000	408 000	561 000
		408 000	408 000	561 000

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Tomträttsavgäld	0	253 250
	Försäkring	0	5 227
	Förvaltningsarvode	0	14 632
	Fiberhyra	0	5 654
	Städ	0	5 245
	Samfällighetsavgift	0	13 705
	Upplupen intäkt	0	59 616
		0	357 329

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	458 796	363 576
	Reservering enligt stadgar	110 000	110 000
	Reservering enligt stämmobeslut	110 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-128 600	-14 780
	Vid årets slut	550 196	458 796

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,870 %	10 000 000	10 000 000	2018-06-01
Handelsbanken	1,100 %	4 000 000	5 000 000	2019-04-30
Handelsbanken	3,520 %	10 000 000	10 000 000	2017-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		24 000 000	25 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		24 000 000	25 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 000 000 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2017 kommer ett av föreningens lån att behöva läggas om. Den nya nivån på tomträttsavgälden kommer att fastställas.

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	30 500	0
	Sociala avgifter	9 500	0
	Ränta	40 250	54 583
	Förutbetalda avgifter & hyror	260 135	144 414
	Revisionsarvode	0	16 000
	Fjärrvärme	0	26 282
	El	0	15 198
		340 385	256 477

Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den / 2017

Lars Johnsson
Ledamot

Peter Schierbeck
Ledamot

Curt Berglund
Ledamot

Anna May Heller
Ledamot

Ulf Sjöström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Anders Slättås
Auktoriserad revisor