

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Färnebofjärden

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen 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 2013-03-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2014-07-08 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Martin Norén	Ordförande
Hanna Sewén	Sekreterare
Johan Arvidsson	Ledamot
Fredrik Gejrot	Ledamot
Barbara Powell	Ledamot

Björn Bragé	Suppleant
Johanna Garefelt	Suppleant
John Lamb	Suppleant
Jan Åke Lindgren	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Arvidsson, Björn Bragé, Johanna Garefelt, Fredrik Gejrot, John Lamb, Jan Åke Lindgren, Martin Norén, Barbara Powell och Hanna Sewén.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bo Eric Svensson
Attila Bors

Auktoriserad revisor
Suppleant Extern

Sund Affärsbyrå Mälardalen AB
Sund Affärsbyrå Mälardalen AB

Valberedning

Ulrika Asplund
Maria Gräns
Erik Mankowitz

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Färnebofjärden 2	2014	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

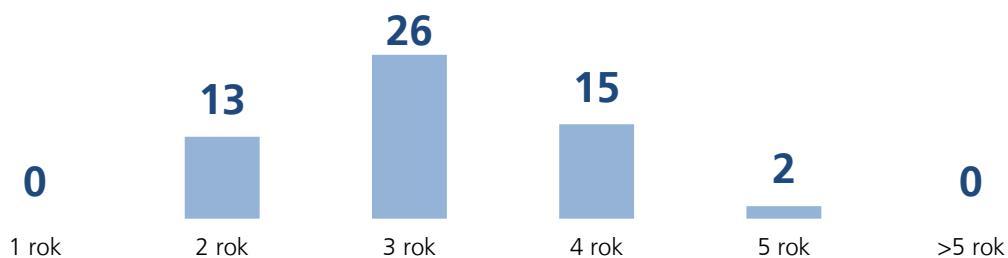
Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 587 m², varav 4 596 m² utgör lägenhetsyta och 991 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning & lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning
Teknisk förvaltning & fastighetsskötsel	A.S. Underhåll
Städning	Kejsarns Lokalvård
Snöröjning	Solid Fastighetspartner
Kabel-TV	Com Hem
Elnät	Ellevio
Elhandel	Fortum Markets
Värme	Fortum Värme
Vatten	Stockholm Vatten
Sopsug	Envac
Återvinning	Suez Recycling

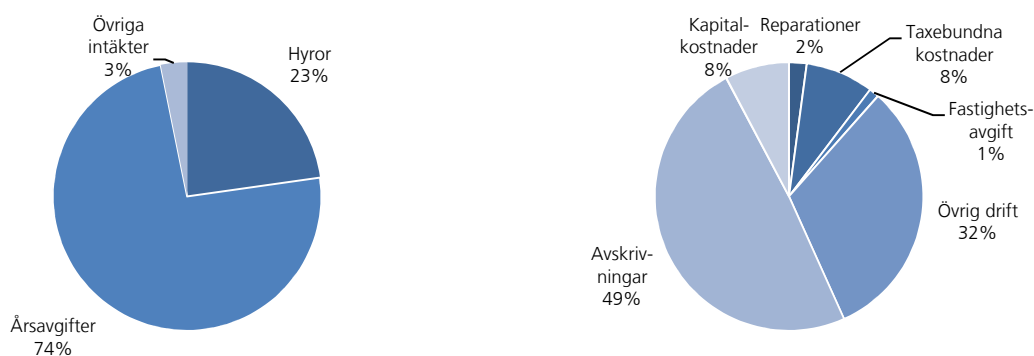
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Vid nuvarande ränteläge behövs inga höjningar av månadsavgiften inom överskådlig framtid.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	811 416	0
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 292 633	3 262 353
Finansiella intäkter	37	103
Minskning kortfristiga fordringar	0	65 066 437
Ökning av kortfristiga skulder	4 840	0
Ökning av långfristiga skulder		43 289 000
	4 297 510	111 617 893
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 626 301	1 869 043
Finansiella kostnader	466 926	474 658
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	3 770 000
Ökning av kortfristiga fordringar	152 304	0
Minskning av långfristiga skulder	1 137 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	104 692 777
	4 382 531	110 806 478
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	726 395	811 416
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-85 021	811 416

*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 femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st
Överlåtelser under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 100 st
Tillkommande medlemmar: 14 st
Avgående medlemmar: 10 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 104 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	692	519
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 751	2 124
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 171	9 419
Elkostnad/m ² totalyta	32	20
Värmekostnad/m ² totalyta	43	38
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	8
Kapitalkostnader/m ² totalyta	84	85
Soliditet (%)*	85	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 768	-1 307
Nettoomsättning (tkr)	4 291	3 262

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 596 m² bostäder och 991 m² lokaler.

*För nyckeltalsdefinitioner, se not 16

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	170 000 000	0	0	170 000 000
Upplåtelseavgifter	82 870 000	0	0	82 870 000
Fond för yttre underhåll	284 700	139 700	145 000	0
S:a bundet eget kapital	253 154 700	139 700	145 000	252 870 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 541 720	-139 700	-1 452 020	50 000
Årets resultat	-1 768 256	-1 768 256	1 307 020	-1 307 020
S:a ansamlad förlust	-3 309 976	-1 907 956	-145 000	-1 257 020
S:a eget kapital	249 844 724	-1 768 256	0	251 612 980

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 768 256
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 402 020
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-139 700
summa balanserat resultat	-3 309 976

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 309 976
----------------------------------	-------------------

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

Tidigare år har avsättning till fond för yttre underhåll redovisats som en resultatdisposition. I år har avsättningen gjorts (i enlighet med stadgar) direkt över eget kapital. En bristande jämförhet mellan åren föreligger således.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 291 026	3 101 268
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 607	161 085
Summa rörelseintäkter		4 292 633	3 262 353
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 318 035	-1 635 681
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 427	-109 299
Personalkostnader	Not 6	-143 839	-124 063
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 967 700	-2 225 775
Summa rörelsekostnader		-5 594 001	-4 094 818
RÖLSERESULTAT		-1 301 367	-832 465
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	103
Räntekostnader och liknande resultatposter		-466 926	-474 658
Summa finansiella poster		-466 889	-474 555
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 768 256	-1 307 020
ÅRETS RESULTAT		-1 768 256	-1 307 020

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	291 576 525	294 544 225
Summa materiella anläggningstillgångar	291 576 525	294 544 225
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	291 576 525	294 544 225
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 261	0
Övriga fordringar Not 9	269 777	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	264 925	383 659
Summa kortfristiga fordringar	535 963	383 659
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	726 395	811 415
Summa kassa och bank	726 395	811 415
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 262 358	1 195 074
SUMMA TILLGÅNGAR	292 838 883	295 739 299

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		252 870 000	252 870 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	284 700	0
Summa bundet eget kapital		253 154 700	252 870 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 541 720	50 000
Årets resultat		-1 768 256	-1 307 020
Summa fritt eget kapital		-3 309 976	-1 257 020
SUMMA EGET KAPITAL		249 844 724	251 612 980
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	40 952 000	42 341 000
Summa långfristiga skulder		40 952 000	42 341 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	1 200 000	948 000
Leverantörsskulder		108 014	146 548
Skatteskulder		146 390	86 052
Övriga skulder		105 695	108 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	482 060	496 049
Summa kortfristiga skulder		2 042 159	1 785 319
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		292 838 883	295 739 299

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	3 180 017	2 385 018
Hyror lokaler momspliktiga	258 622	176 250
Hyror garage	718 125	540 000
Vattenintäkter	-20 390	0
Vattenintäkter moms	1 800	0
Kallvattenintäkter	18 891	0
Varmvattenintäkter	108 812	0
Värmeintäkter	9 406	0
Överlåtelse/pantsättning	15 741	0
Öresutjämning	2	0
	4 291 026	3 101 268

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	1 607	5
Fastighetsskatt	0	23 420
Förbrukningsavgifter	0	124 075
Överlåtelse/pantsättning	0	4 738
Övriga fasta intäkter	0	8 847
	1 607	161 085

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	103 810	68 625
	Fastighetskötsel gård beställning	4 250	0
	Snöröjning/sandning	7 571	0
	Städning entreprenad	93 039	72 686
	Städning enligt beställning	10 000	0
	Hissbesiktning	9 413	0
	Gemensamma utrymmen	900	0
	Sophantering	64 821	0
	Gård	2 320	0
	Förbrukningsmateriel	18 870	41 718
		314 994	183 029
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 178	0
	Sophantering/återvinning	64 925	0
	Entré/trapphus	19 116	0
	Lås	3 415	0
	Installationer	11 402	41 254
	Ventilation	21 587	0
		128 623	41 254
	Taxebundna kostnader		
	El	180 021	111 481
	Värme	238 120	213 045
	Vatten	68 357	46 354
	Sophämtning/renhållning	11 746	58 962
		498 244	429 842
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	60 253	29 037
	Tomträttsavgäld	1 059 700	794 775
	Samfällighetsavgift	38 977	0
	Kabel-TV	141 824	86 774
		1 300 754	910 586
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	75 420	70 970
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 318 035	1 635 681
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	6 141	2 564
	Revisionsarvode extern revisor	0	15 000
	Föreningskostnader	1 808	0
	Styrelseomkostnader	9 018	0
	Fritids- och trivselkostnader	695	0
	Förvaltningsarvode	79 213	63 000
	Förvaltningsarvoden övriga	45 641	0
	Administration	3 922	1 559
	Korttidsinventarier	0	456
	Konsultarvode	17 989	0
	Övriga driftkostnader	0	26 720
		164 427	109 299

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd, i likhet med föregående år.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	109 450	91 000
	Sociala kostnader	34 389	28 121
	Övriga personalkostnader	0	4 942
		143 839	124 063
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	2 967 700	2 225 775
		2 967 700	2 225 775
Not 8	BYGGNADER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	296 770 000	293 000 000 ¹
	Nyanskaffningar	0	3 770 000
	Utgående anskaffningsvärde	296 770 000	296 770 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 225 775	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 967 700	-2 225 775
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 193 475	-2 225 775
	Planenligt restvärde vid årets slut	291 576 525	294 544 225
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	110 000 000	99 600 000
	Taxeringsvärde mark	66 542 000	47 497 000
		176 542 000	147 097 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	169 000 000	140 000 000
	Lokaler	7 542 000	7 097 000
		176 542 000	147 097 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	570	0
	Fordringar	264 925	0
	Avräkning övrigt	4 282	0
		269 777	0

¹ Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början är felaktigt i ÅR 2015. Det korrekta är 293 000 000.

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2016-12-31	2015-12-31
	Tomträtsavgäld		264 925	264 925
	Tv/Bredband		0	28 352
	Försäkring		0	14 519
	Förvaltningsarvode		0	21 647
	Sopsug		0	34 496
	Varmvattenavläsning		0	12 126
	Kallvattenavläsning		0	7 594
			264 925	383 659

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början		0	0
	Reservering enligt stadgar		139 700	0
	Reservering enligt stämmobeslut		145 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		284 700	0

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2016-12-31	2015-12-31	
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag	
	Swedbank	1,210 %	11 000 000	11 000 000	Rörligt
	Swedbank	1,870 %	11 000 000	11 000 000	2019-11-25
	Swedbank	0,320 %	11 000 000	11 000 000	Rörligt
	Swedbank	0,320 %	9 152 000	10 289 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		42 152 000	43 289 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 200 000	-948 000	
			40 952 000	42 341 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 152 000 kr.

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden		88 600	29 950
	Sociala avgifter		27 838	9 410
	Ränta		45 115	74 793
	Förutbetalda avgifter och hyror		320 507	290 004
	Revisionsarvode		0	15 000
	Fjärrvärme		0	39 285
	Fastighetskötsel		0	7 625
	El		0	22 076
	Städ		0	7 906
			482 060	496 049

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	44 000 000	44 000 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

2-årsbesiktning har slutförts i februari 2017 och Järntorget åtgärdar rapporterade fel. Det enda stora planerade arbetet under 2017 är att Järntorget ska arbeta med avrinningen från balkongerna.

Not 16 NYCKELTALSDEFINITIONER

Soliditet - Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt)/balansomslutningen.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2017

Martin Norén
Ordförande

Hanna Sewén
Sekreterare

Johan Arvidsson
Ledamot

Fredrik Gejrot
Ledamot

Barbara Powell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Bo Eric Svensson
Auktoriserad revisor