



Årsredovisning 2016

Brf Sparbanksvägen 10-16

Org. 769629-2676

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se
www.agentiaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Lotteriet 12 i Stockholms kommun förvärvades 2015-10-05.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Sparbanksvägen 10-16. Fastigheten byggdes 1945 och har värdeår 1959. Tomt tillhörande fastigheten innehåser med äganderätt om 1 669 kvm.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2349 kvm, varav 1514 kvm utgör lägenhetsyta och 835 kvm lokalyta. I föreningen finns 7 parkeringsplatser. Föreningen hyr ut parkeringar till de boende och hyr även ut parkeringar externt.

Lägenhetsfördelning
8 st 1 rum och kök
7 st 1 rum och kök (större)
6 st 2 rum och kök
10 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 30 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 6 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Kontroll av vindsbyggnationer	2015

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetskötsel har föreningen tecknat med Svelands Fastighetsteknik AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-13 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-06-24. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2014-12-13.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 34 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 16. Antalet medlemmar som utträtt under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 47. Under året har 2 överlåtelser skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie (extra) föreningsstämma, 2016-05-12 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kenneth Skoog	ledamot/ordf
Karolina Gustafson	ledamot
Paulo Vidal	ledamot
David Ångman	ledamot
Marcus Louca	ledamot
Anders Nylén	ledamot
Anita Ishak	suppleant

AS

Till **revisor** har Pontus Stormsköld, Borevision Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Piero Nollen och Lars Nylin varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen förvärvade sin fastighet den 2015-10-05. Fastigheten förvärvades genom s.k bolagspaketering där fastigheten överfördes från säljaren till föreningen genom ett skalbolag. Föreningen övertog bolaget i samband med fastighetsköpet det likviderades under 2015.

Föreningens resultat för år 2016 är -277 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -67 Kkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2016 minskat och det har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med -490 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 213 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt

finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 2 663 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit 1 lägenhet som har inbringat 2,2 Mkr. Totalt har föreningen lagt ner 52 Kkr i investeringar. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2017 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Låssystem	46
Sopkärl	49
Storstädning	7
Bokning tvättstuga	6

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 - 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Horisontellt stambyte		

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 398 430	0	0	0	-67 108	37 331 322
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			-65 772	-65 772		
Ianspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-67 108	67 108	
Upplåtelser	2 246 810					2 246 810
Årets resultat					-277 469	-277 469
Belopp vid årets utgång	39 645 240	0	-65 772	-132 880	-277 469	39 300 663

Flerårsöversikt

	2016	2015
Nettoomsättning, Kr	1 937 055	463 649
Resultat efter finansiella poster, Kr	-277 469	-67 108
Soliditet, %	51,8	50,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	739	129
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	24 896	26 125
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	27 417	27 140
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,69	0,85
Fastighetens belåningsgrad, % **	50,3	50,0

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-132 880
Årets resultat	-277 469
	<hr/>
	-410 349
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	72 852
I ny räkning överföres	-483 201
	<hr/>
	-410 349

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 938 336	459 009
Övriga rörelseintäkter	3	<u>-1 280</u>	<u>4 640</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 937 056	463 649
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-879 836	-224 033
Övriga externa kostnader	5	-190 971	-35 080
Personalkostnader		-45 735	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-490 457</u>	<u>-118 247</u>
Summa rörelsens kostnader		-1 606 999	-377 360
Rörelseresultat		330 057	86 289
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-607 526</u>	<u>-153 397</u>
Summa finansiella poster		-607 526	-153 397
Resultat efter finansiella poster		-277 469	-67 108
Årets resultat		-277 469	-67 108

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	71 517 356	72 007 813
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	<u>74 012</u>	<u>21 924</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		71 591 368	72 029 737
Summa anläggningstillgångar		71 591 368	72 029 737
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	22 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>34 754</u>	<u>29 286</u>
Summa kortfristiga fordringar		34 754	52 268
Kassa och bank		4 270 148	1 606 858
Summa omsättningstillgångar		4 304 902	1 659 126
SUMMA TILLGÅNGAR		75 896 270	73 688 863



BALANSRÄKNING

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	39 645 240	37 398 430
Yttre fond	65 772	0
Summa bundet eget kapital	39 711 012	37 398 430
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-132 880	0
Årets resultat	-277 469	-67 108
Summa fritt eget kapital	-410 349	-67 108
Summa eget kapital	39 300 663	37 331 322
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	36 000 000	36 000 000
Summa långfristiga skulder	36 000 000	36 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	168 671	19 926
Aktuell skatteskuld	73 272	0
Övriga skulder	33 269	32 721
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 320 395	304 894
Summa kortfristiga skulder	595 607	357 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	75 896 270	73 688 863

AS

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	330 057	86 289
Avskrivningar	490 457	118 247
Erlagd ränta	-607 526	-153 397
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	212 988	51 139
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	22 982	-22 982
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-5 468	-29 286
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	148 745	19 926
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	89 321	337 614
Kassaflöde från den löpande verksamheten	468 568	356 411
Investeringsverksamheten		
Förvärv av hyresrätter och liknande rättigheter	2 246 810	37 398 430
Förvärv av byggnader och mark	0	-72 126 060
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende mater	-52 088	-21 924
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 194 722	-34 749 554
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	0	36 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	36 000 000
Förändring av likvida medel	2 663 290	1 606 857
Likvida medel vid årets början	1 606 858	0
Likvida medel vid årets slut	4 270 148	1 606 858

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år	1%
---------	--------	----

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Fastighetsskatt/avgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2015 och dessa kommer att gälla fram till år 2017. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 268 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

AP

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2016	2015
	Hyresintäkter bostäder	88 887	163 652
	Årsavgifter bostäder	1 068 522	178 389
	Hyresintäkt lokaler	739 424	112 966
	Hyresintäkter parkering	34 400	4 000
	Övriga intäkter	7 103	2
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 938 336	459 009
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2016	2015
	Övr ersättn och intäkter	-1 280	4 640
	Summa övriga rörelseintäkter	-1 280	4 640
Not 4	Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetskötsel, grundavtal	46 784	12 180
	Fastighetsel	38 434	8 373
	Fjärrvärme	351 761	91 947
	Vatten	43 514	12 490
	Städning	49 096	10 339
	Reparationer och underhåll	103 301	30 873
	Kabel-tv	5 804	1 349
	Fastighetsförsäkring	22 104	5 689
	Fastighetsskatt / fastighetsavgift	73 272	16 023
	Sophämtning	72 898	0
	Snöröjning och sandning	37 543	29 715
	Övriga driftskostnader	35 325	5 055
	Summa driftkostnader	879 836	224 033
Not 5	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Kameral förvaltning, grundavta	58 603	18 946
	Revisionsarvode	16 820	15 000
	Konsultarvoden	59 607	1 134
	Övriga externa kostnader	55 941	0
	Summa övriga externa kostnader	190 971	35 080

18

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31	
	Ingående anskaffningsvärde	72 126 060	0	
	Årets anskaffningar	0	72 126 060	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 126 060	72 126 060	
	Ingående avskrivningar	-118 247	0	
	Årets avskrivningar	-490 457	-118 247	
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-608 704	-118 247	
	Utgående redovisat värde	71 517 356	72 007 813	
	Redovisat värde byggnader	48 437 017	48 927 474	
	Redovisat värde mark	23 080 339	23 080 339	
	Summa redovisat värde	71 517 356	72 007 813	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	24 284 000 16 646 000	21 924 000 14 834 000	
Not 7	Pågående nyanläggningar	2016-12-31	2015-12-31	
	Ingående anskaffningsvärde	21 924	0	
	Ombyggnation vind	52 088	21 924	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 012	21 924	
	Utgående redovisat värde	74 012	21 924	
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31	
	Förutbet försäkringspremier	18 707	16 161	
	Övr förutbet kostn o uppl intäkter	16 047	13 125	
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 754	29 286	
Not 9	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31	
	Amortering efter 5 år	36 000 000	36 000 000	
	Summa långfristiga skulder	36 000 000	36 000 000	
Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
SEB	2022-10-28	2,71		11 000 000
SEB	2018-10-28	1,46		12 000 000
SEB	2017-10-28	0,85		13 000 000
Summa			0	36 000 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				36 000 000

NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	174 704	132 557
	Upplupen räntekostnad	6 005	8 987
	Upplupen fjärrvärme	53 679	91 947
	Övriga upplupna kostnader	86 007	71 403
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	320 395	304 894

Övriga noter

Not 11	Skulder för vilka säkerheter ställts	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	38 000 000	38 000 000
	Summa ställda säkerheter	38 000 000	38 000 000

Stockholm 2017-05-05


Kenneth Skoog


David Ångman


Paulo Vidal


Marcus Louca


Karolina Gustafson


Anders Nylén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017-05-04

Borevision


Pontus Stormsköld