

Årsredovisning

för

Brf Ekebo

769617-3306

Räkenskapsåret

2016



Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen äger fastigheten Ekebo 8:11 i Upplands Väsby kommun med därpå uppförda 16 st. byggnader med 95 lägenheter. Byggnadernas byggår är 1976. Fastighetens adress är Sadelgatan 87-181 i Upplands Väsby.

Fastighetens bostadsarea är 6 652 kvm (bostadsrättsyta 5 743 kvm och hyresrättsyta 909 kvm). Tomtarealen är ca 26 000 kvm.

Lägenhetsfördelning:

| 2 rok | 3 rok | 4 rok |
|-------|-------|-------|
| 56 st | 34 st | 5 st |

Därtill kommer:

| Garage | Carport | P-platser | Gästparkering |
|--------|---------|-----------|---|
| 25 st. | 24 st. | 48 st. | 0 st. (avskaffad och ombildats till parkeringsplatser under 2016) |

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg och partners via Bostadsrätterna. Bostadsrättstillägg och styrelseansvar ingår.

Fastighetsförvaltning

Arcada AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Den tekniska förvaltningen har skötts av CEMI enligt avtal.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret 2016 och utförda underhållsarbeten

Föreningen har påbörjat ett arbete med att byta ut grindarna och ett 30 tal grind är nu utbytta. Arbetet kommer att fortsätta löpande även under året 2017 enligt prioriteringslista.

Nytt samarbete med parkeringsbolaget, Sveland Bevakning AB som ersätter tidigare bolaget Estate Parkering. Sveland Bevakning AB har skyltar i vårt område och felparkerade bilar kan anmälas hos dem dygnet runt på nummer 08-208208

Upplands Väsby's miljökontor har debiterat föreningen 12 000 kr för ett miljöärende som avsåg temperaturmätning i en lägenhet dock har ärendet beskritits och Brf Ekebo har fått rätt i ärendet.

Innan renoveringar som avser kök eller badrum måste lägenhetsinnehavaren ha giltigt tillstånd från styrelsen,

Vid våtrum och köksrenoveringar måste man lämna in våtrumsintyg till styrelsen. Dessutom all renovering skall fackmannamässigt utföras i annat fall riskerar man vattenskador m.m även hos grannarna.

Under året 2016 har föreningen bortforslat otillåtna avfall från vårt gemensamma soprum. Vi bör tänka på att kostnaderna ökar som i sin tur drabbar våra avgifter.

Under år 2016 har samtliga belysningar byts ut.

Linjemålningen vid parkeringsplatserna har påbörjats och avslutas under 2017.

Gästparkeringarna har avskaffats och ombildats till vanliga parkeringsplatser.

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna för samtliga båda månadsavgifter och samtliga parkeringar. Detta är på grund av högre kostnader för renoveringar och kommande arbete/renovering av garagen som gör av vi behöver en större buffert.

55 av lägenheterna sorterar sina avfall, detta medför en besparing på ca 10 000 kr/år. Om fler skulle göra detta skulle sophanteringskostnaderna minska ännu mer.

Läns-pumpning har gjorts på föreningens dagvattenbrunnar. Detta ska göras en gång om året.

Alla 95 bostadsrätterna har fått jordfelsbrytare installerade.

En enkät delades ut mellan hyresgästerna som har fått önska om olika typer av renovering.

Eftersom föreningen inte har en egen samlingslokal har styrelsen varit fortsatt kontaktbar via e-post och telefon. Medlemmarna har även sökt upp styrelsen vid olika frågor.

Städdagar genomförs vår och höst, föreningen tillhandahåller container för grovsopor i samband med detta. Styrelsen önskar att fler medlemmar deltar i aktiviteterna.

Fastigheten har genomgått lagstadgad energideklaration.

OVK Obligatorisk Ventilationskontroll behöver inte göras eftersom föreningen räknas som ett småhusområde.

Det fanns inga planerade arbete att utföra för år 2016.

Soprummets golv, väggar och alla kärl tvättas vår och höst.

Vi har fått många nya medlemmar under 2016 och styrelsen gläds åt att vår förening är populärt.

Några otillåtna andra-hands uthyrningar upptäckts där styrelsen kontaktat respektive medlem och vidtagit åtgärder.

Väsentliga händelser och genomförda åtgärder efter räkenskapsårets utgång

Budgetarbete inför varje räkenskapsår görs av styrelsen tillsammans med föreningens ekonomiska förvaltare.

Under år 2017 kommer vi tacka och avsluta samarbetet med vår tekniska förvaltare, Cemi och även Lövhagen Mark & Trädgård. Nya entreprenören för båda tekniska förvaltning och markarbete kommer att vara Renew Service som är baserade och verksamma i Upplands Väsby. Föreningen ser fram emot ett bra samarbete.

Planerade åtgärder/underhåll

Underhållsplan finns som avser perioden 2014-2034. Denna har tagits fram i samarbete med SCB. Det fanns inga åtgärder planerade för 2016 i underhållsplanen. Dock vi gör underhållsarbete pågående när det gäller grindar, målning, garage för att undvika större kostnader i framtiden. För år 2017 bör utemöblerna (bänkar) bytas ut enligt underhållsplanen. Styrelsen ser över underhållsplanen och en justering kan göras under året.

I underhållsplanen finns också planering för år:

| | |
|------|--|
| 2017 | Byte utemöbler (bänkar) |
| 2020 | Ev. byte av hängrännor och stuprör |
| 2021 | Målning förråd. Renovering ytterdörrar. |
| 2025 | Renovering puts fasader |
| 2026 | VA bad och kök lgh 98-113 och 87-153. Byte VA-kulvert. |
| 2027 | VA bad och kök lgh 114-141 och 154-181. Byte utemöbler (bänkar) 2034 |
| | Målning trä carport |
| 2035 | Målning väggar och tak i undercentral. Byte fjärrvärmecentral. Byte radiatorventiler. 2036 |
| | Omfogningstvätt tegel. Byte matning & lägenhetscentral. Byte väggstege. |
| 2040 | Renovering soprum. Byte plåttak garage. |
| 2043 | Takbeklädnad papp förråd. Byte takbeklädnad (papp). |
| 2045 | Byte expansionskärl i undercentral |
| 2053 | Renovering fönster (plåt) |
| 2056 | Utbyte kulvert. Byte värmeledningar och radiatorer. |

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

| År | Åtgärd |
|------|--|
| 2003 | Fönsterbyte (Väsbyhem) |
| 2010 | Ny fjärrvärmecentral samt målning av garagelängor |
| 2011 | Målning träfasader på bostäder |
| 2013 | Tilläggsisolering av vindar på tegelhusen samt byte av takpapp |
| 2014 | Takfläktar har bytts ut och carportar har renoverats. |
| 2015 | Målning och utbyte av brädor i staket och ovanför fönster på stenhusen |
| 2016 | Utbyte av belysning, skadade grindar ersatts med nya |

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-09-07. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2009 och nuvarande stadgar registrerades 2011-08-12.

Styrelsen

Utsedd av stämman 2016-05-30

Ordinarie ledamöter

| | |
|---------------|----------------------|
| Luigi Ferrara | (Omvald / 1 år kvar) |
| Conny Åhs | (Nyval/ 1 år) |
| Orsa Beck | (Nyval/ 1 år) |
| Sohail Badami | (Nyval/ 1 år) |

Suppleanter

| | |
|----------------|---------------|
| Mattias Olsson | (Nyval/ 1 år) |
|----------------|---------------|

Revisorer

Utsedda av stämman 2016-05-30

| | |
|------------------------------------|--|
| Ordinarie revisor Ulf Johansson | Godkänd revisor Finnhammars Revisionsbyrå |
|------------------------------------|--|

| | |
|------------------------------------|---|
| Revisorssuppleant Hans Bredberg | Auktoriserad revisor Finnhammars Revisionsbyrå |
|------------------------------------|---|

Valberedning utsedd av stämman 2016-05-30

Till valberedning för 2016 utsågs Ann-Kathrin Blomkvist (sammankallande), Katarina Turkki och Mikael Grip.

Föreningsfrågor

13 styrelsemöten har genomförts under året, 10 på Sadelgatan 180 och 3 på Sadelgatan 96.

Ordinarie föreningsstämma hölls 30 maj 2016 i Smedbyskolan i Upplands Väsby.

Föreningens firma tecknas var för sig av Luigi Ferrara och Sohail Badami.

Information och kommunikation

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende.

Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, arvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Liten ordlista

Här finns förklaringar till de vanligast förekommande uttrycken i en årsredovisning.

Anläggningstillgångar är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på bland annat föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

Balansräkning visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

Förvaltningsberättelse är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, bokslutskommentarer och noter.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen ska reglera inom ett år.

Långfristiga skulder är skulder som föreningen ska reglera efter ett till flera år.

Omsättningstillgångar är andra tillgångar än anläggningstillgångar. Dessa kan omvandlas i rena pengar inom ett år, till exempel bankmedel.

Resultaträkning visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden och hur resultatet har uppkommit. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt uppstår ett underskott.

Ställda panter avser pantbrev/inteckningar, som föreningen lämnat som säkerhet för lån.

Upplupna kostnader är kostnader som tillhör räkenskapsåret, men där föreningen inte fått någon faktura per bokslutsdagen.

Yttre fond är en fond som styrelsen gör avsättning till enligt underhållsplanen. Denna fond ska täcka framtida underhållsbehov.

Medlemskap

Bostadsrättsföreningen är medlem i Bostadsrätterna Sverige.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

| | |
|-----------------------------|----------------------------------|
| Arcada AB | Fastighetsekonomi |
| CEMI | Teknisk förvaltning |
| Lövhamnen Mark & Trädgård | Mark & Trädgårdsskötsel |
| Söderberg och Partner | Fastighetsförsäkring |
| ComHem AB | Kabel-TV |
| Fortum | Fjärrvärme |
| El | Din El |
| Bostadsrätterna | Styrelsesupport |
| SOB | Störningsjour |
| IL-Recykling | Avfallsåtervinning |
| IAL Skadejour | Slamsugning dagvattenbrunnar |
| Aquademica | Termofotografering |
| Lås & Nyckel i Stockholm AB | Låssmed |
| Finopti | Finansiell övervakning av räntor |
| Hyresgästföreningen | Peter Svanberg |

Medlemmar och Lägenhetsöverlåtelser

Antalet medlemmar i föreningen är 105 st.

Av föreningens samtliga 95 lägenheter är 81 upplåtna med bostadsrätt och 14 är hyresrätter. Mellan 2016-06 och 2017-05 har det skett 6 (fg år 8) överlåtelser. Tre hyresrätter har upplåtits med bostadsrätt (101, 158 och 167).

Styrelsen tackar Helen, Christer och Ulla för deras ideella arbete. De utför ett mycket gott arbete.

Organisation

Styrelsen har varit indelad i en fastighets- och IT-grupp som tagit ansvar för dessa områden. I övrigt har styrelsen arbetat tillsammans.

Andrahandsuthyrningar

2 andrahandsuthyrningar har beviljats under året. (Lgh 109 och 180)

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa lagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte har möjlighet att bo i lägenheten. Nyttjande rätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand.

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifterna var oförändrade 2016.

Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna.
Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal.

Underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 513 tkr (fg år 191tkr) och planerat underhåll för 518 tkr (fg år 565 tkr).

Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och not 5 i årsredovisningen.

Planerat underhåll under 2017 kommer att uppgå till ca 500 000 kr med reservation för akuta åtgärder. Framtida planering av underhåll finns i underhållsplan för 2014-2034. Prognos för detta är mycket svår att beräkna, men i underhållsplanen beräknas dessa kostnader uppgå till ca 22 miljoner under åren 2016-2034.

Finansiering

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).

Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.

Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Belåningen av fastigheten uppgår till 26.725.439 kr. För att hålla nere räntekostnader och vara uppdaterad på låneinstitutens erbjudanden har styrelsen anlitat företaget Finopti för att hålla sig uppdaterad på vad som händer på lånemarknaden.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 64 800 000 kr, varav markvärde 16 800 000 kr och byggnaderna 48 000 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2016 har varit 1 268 kr per bostadslägenhet.

Nyckeltal

| | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta | 535 | 530 | 528 | 503 |
| Totala intäkter kr / kvm boendeyta | 697 | 688 | 685 | 663 |
| Drift och förvaltning kr/kvm boendeyta | 488 | 422 | 430 | 444 |
| | | | | |
| Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta | 4653 | 5353 | 5 474 | 5 661 |
| Belåningsgrad % (skuld / tax-värde) | 41,2 | 49,8 | 50,2 | 51,9 |
| | | | | |
| Avskrivningar kr / kvm boendeyta | 113 | 113 | 113 | 71 |
| Avsättning underhållsfond kr / kvm boendeyta | 27 | 27 | 27 | 25 |
| Underhållsöverskott kr / kvm boendeyta | 123 | 163 | 108 | 37 |
| Totala underhållsreserver i tkr | 8 845 | 4 178 | 3 646 | 2 695 |

(Bostadsrättsyta 2016 5 743 2015 5 623 kvm tidigare 5 563 kvmoch boendeyta 6 652 kvm.)

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta

Anger den genomsnittliga uttagna årsavgiften av medlemmarna under året per kvadratmeter total bostadsrättsyta.

Totala intäkter kr / kvm boendeyta

Anger föreningens totala intäkter per kvadratmeter av den totala byggnadsytan. Intäkterna skall dels täcka de årliga utgifterna och bör dels täcka de beräknade kostnaderna för årets slitage på fastigheten..

Avskrivningar kr / kvm boendeyta

Avskrivningar är en kostnad som inte genererar en utbetalning. Förutsatt att föreningens resultat täcker avskrivningarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser avskrivningarna skapar för framtida underhåll.

Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75% av ett marknadsvärde)

Underhållsöverskott kr / kvm boendeyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka utgifterna även räcker till reserver för framtida underhåll.

Avsättning underhållsfond kr / kvm boendeyta

Förutsatt att föreningens resultat är positivt och täcker avsättningen till underhållsfond enligt stadgarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser underhållsfonden skapar för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fyra reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för ytte underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt.

Styrelsen för Brf Ekebo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 103 medlemmar. Under året har 8 lägenheter bytt ägare och 3 hyresrätter upplåtits med bostadsrätt. 8 medlemmar har därav beviljats utträde och 10 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 105 medlemmar.

| Flerårsöversikt (tkr) | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 4 452 | 4 530 | 4 534 | 4 378 |
| Resultat efter finansiella poster | -454 | -232 | -679 | -258 |
| Soliditet (%) | 69 | 64 | 64 | 63 |

Förändring av eget kapital (Tkr)

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse avgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|-----------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång | 54 866 | 6 793 | 691 | -5 901 | -232 | 56 217 |
| Upplåtelse bostadsrätt | 2 030 | 4 366 | | | | 6 396 |
| Disposition av föregående | | | | | | |
| års resultat: | | | 181 | -414 | 232 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -454 | -454 |
| Belopp vid årets utgång | 56 896 | 11 159 | 872 | -6 315 | -454 | 62 159 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--|-------------------|
| ansamlad förlust | -6 315 104 |
| årets förlust | -453 585 |
| | -6 768 689 |
| behandlas så att | |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 194 400 |
| i ny räkning överföres | -6 963 089 |
| | -6 768 689 |

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

| | Not | 2016-01-01 -2016-12-31 | 2015-01-01 -2015-12-31 |
|---|------------|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 4 451 937 | 4 529 757 |
| Övriga intäkter | 2 | 185 737 | 44 164 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 637 674 | 4 573 921 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drifts- och underhållskostnader | 3, 4, 5, 6 | -3 592 021 | -3 190 685 |
| Förvaltnings- och externa kostnader | 7 | -176 156 | -178 745 |
| Styrelsearvoden | 8 | -213 679 | -213 873 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | | -755 001 | -755 001 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 736 857 | -4 338 304 |
| Rörelseresultat | | -99 183 | 235 617 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 272 | 364 |
| Räntekostnader | | -354 674 | -468 387 |
| Summa finansiella poster | | -354 402 | -468 023 |
| Resultat efter finansiella poster | | -453 585 | -232 406 |
| Resultat före skatt | | -453 585 | -232 406 |
| Årets resultat | 9 | -453 585 | -232 406 |

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

83 659 303

84 411 070

Inventarier, verktyg och installationer

11

6 468

9 702

Summa materiella anläggningstillgångar

83 665 771

84 420 772

Summa anläggningstillgångar

83 665 771

84 420 772

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgift och hyresfordran, kundfordringar

0

14 938

Övriga fordringar

35 088

37 191

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

95 698

144 704

Summa kortfristiga fordringar

130 786

196 833

Kassa och bank

Kassa och bank

6 256 810

2 727 283

Summa kassa och bank

6 256 810

2 727 283

Summa omsättningstillgångar

6 387 596

2 924 116

SUMMA TILLGÅNGAR

90 053 367

87 344 888

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | | |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | | 56 896 000 | 54 866 000 |
| Upplåtelseavgifter | | 11 159 334 | 6 793 334 |
| Fond för yttre underhåll | | 872 400 | 691 200 |
| Summa bundet eget kapital | | 68 927 734 | 62 350 534 |

Fritt eget kapital

| | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | | -6 315 104 | -5 901 498 |
| Årets resultat | | -453 585 | -232 406 |
| Summa fritt eget kapital | | -6 768 689 | -6 133 904 |

Summa eget kapital

62 159 045 **56 216 630**

Långfristiga skulder

| | | | |
|------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 13 | 26 725 439 | 28 805 347 |
| Summa långfristiga skulder | | 26 725 439 | 28 805 347 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|----|------------------|------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 0 | 1 300 000 |
| Leverantörsskulder | | 560 428 | 230 206 |
| Övriga skulder | | 3 730 | 6 460 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 604 725 | 786 245 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 168 883 | 2 322 911 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

90 053 367 **87 344 888**

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Byggnader | 0,7% / 143år |
| Fastighetsförbättringar | 3,-5 % / 20-33 år |

Not 1 Årsavgifter och hyror

| | 2016 | 2015 |
|----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 074 235 | 2 980 631 |
| Hyor bostäder | 980 968 | 1 164 679 |
| Hyor garage | 195 134 | 188 135 |
| Hyor p-platser | 201 600 | 196 312 |
| | 4 451 937 | 4 529 757 |

Not 2 Övriga intäkter

| | 2016 | 2015 |
|-------------------------|----------------|---------------|
| Intäkt.överlåtelse/pant | 22 698 | 32 471 |
| Fakturerade kostnader | 556 | 7 693 |
| Försäkringsersättning | 160 047 | 0 |
| Övriga intäkter | 2 280 | 3 600 |
| Öresavrundning | 156 | 150 |
| | 185 737 | 43 914 |

Intäkter överlåtelse/pant motsvaras av en administrativ kostnad med motsvarande belopp.

Not 3 Fastighetsskötsel

| | 2016 | 2015 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fastghetsskötsel | 103 577 | 94 543 |
| Fastighetsskötsel gård | 124 333 | 147 491 |
| Snöröjning | 69 423 | 75 704 |
| Störningsjour | 9 728 | 9 180 |
| Förbrukningsmateriel fastighet | 4 146 | 8 005 |
| Kontroll tillsysnavgift | 0 | 3 856 |
| Serviceavtal | 900 | 0 |
| | 312 107 | 338 779 |

Not 4 Reparationer

| | 2016 | 2015 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Reparation byggnad | 81 250 | 16 131 |
| Reparation bostäder | 12 775 | 47 179 |
| Reparation hyreslägenheter | 25 525 | 61 105 |
| Reparation gemensamma utrymmen | 0 | 4 880 |
| Reparation VVS | 6 996 | 9 459 |
| Reparation värmeanläggning | 1 288 | 24 461 |
| Reparation ventilation | 6 961 | 0 |
| Reparation elinstallationer | 3 618 | 7 794 |
| Reparation utemiljö | 17 500 | 4 760 |
| Vattenskada | 337 868 | 12 441 |
| Skadegörelse | 989 | 0 |
| Reparation portar | 469 | 2 390 |
| Reparation lås | 6 810 | 459 |
| Reparation tvättstuga | 1 120 | 0 |
| Reparation soprum/sophus | 10 015 | 0 |
| | 513 184 | 191 059 |

Not 5 Periodiskt underhåll

| | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Periodiskt underhåll byggnad | 23 350 | 84 000 |
| Periodiskt underhåll installationer | 0 | 25 815 |
| Periodiskt underhåll elinstallationer | 494 700 | 102 000 |
| Periodiskt underhåll fasad | 0 | 16 205 |
| Periodiskt underhåll fönster | 0 | 103 749 |
| Periodiskt underhåll mark | 0 | 233 652 |
| | 518 050 | 565 421 |

Not 6 Drifts- och taxebundna kostnader

| | 2016 | 2015 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| El | 116 404 | 129 738 |
| Uppvärmning | 1 200 165 | 1 080 891 |
| Vattenkostnader | 309 221 | 266 897 |
| Sophämtning, sopsug, grovsopor | 228 010 | 226 933 |
| Försäkring | 100 701 | 92 847 |
| Kommunikation (TV, Tele, IT) | 171 043 | 171 984 |
| Fastighetsskatt | 120 460 | 118 085 |
| Övriga kostnader | 2 676 | 1 338 |
| Kompostering | 0 | 6 713 |
| | 2 248 680 | 2 095 426 |

Not 7 Förvaltnings- och externa kostnader

| | 2016 | 2015 |
|--|----------------|----------------|
| Kontorsmaterial och trycksaker | 6 682 | 6 771 |
| Tele och post | 3 686 | 2 381 |
| Pant/överlåtelse | 22 698 | 32 471 |
| Revisionsarvoden (extern revisor) | 26 000 | 26 625 |
| Kostnader för styrelsemöten | 481 | 103 |
| Kostnader för stämman | 3 781 | 4 011 |
| Trivselkostnader | 262 | 178 |
| Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal | 86 040 | 82 916 |
| Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning extra | 5 775 | 4 775 |
| Övriga förvaltningskostnader | 2 700 | 2 150 |
| Bankkostnader | 7 095 | 6 371 |
| Tidningar, tidskrifter och facklitteratur | 550 | 550 |
| Föreningsavgifter | 9 026 | 9 443 |
| Bidrag och gåvor | 1 380 | 0 |
| | 176 156 | 178 745 |

Not 8 Styrelsearvoden

Föreningen har ingen anställd personal

| | 2016 | 2015 |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 165 000 | 165 000 |
| Sociala avgifter | 48 679 | 48 873 |
| | 213 679 | 213 873 |

Not 9 Årets resultat

Uppställningen nedan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader. Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

| | 2016 | 2015 |
|---|----------------|------------------|
| Årets resultat | -453 585 | -232 406 |
| Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader | 755 001 | 755 001 |
| Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad | 518 050 | 565 421 |
| Underhållsöverskott | 819 466 | 1 088 016 |

Byggnadsytan är 6 652 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 123 kr/kvm (163 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 100-200 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 10 Byggnader och mark

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 87 226 082 | 87 226 082 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 87 226 082 | 87 226 082 |
| Ingående avskrivningar | -2 815 012 | -2 063 245 |
| Årets avskrivningar | -751 767 | -751 767 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 566 779 | -2 815 012 |
| Utgående redovisat värde | 83 659 303 | 84 411 070 |
| Taxeringsvärden byggnader | 48 000 000 | 46 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 16 800 000 | 14 400 000 |
| | 64 800 000 | 60 400 000 |
| Bokfört värde byggnader | 68 116 303 | 68 868 070 |
| Bokfört värde mark | 15 543 000 | 15 543 000 |
| | 83 659 303 | 84 411 070 |

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 22 638 | 22 638 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 22 638 | 22 638 |
| Ingående avskrivningar | -12 936 | -9 702 |
| Årets avskrivningar | -3 234 | -3 234 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -16 170 | -12 936 |
| Utgående redovisat värde | 6 468 | 9 702 |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--------------------|---------------|----------------|
| Försäkring | 35 315 | 30 072 |
| Com Hem | 42 535 | 42 493 |
| Securitas | 10 110 | 9 728 |
| Bostadsrätterna | 7 080 | 7 080 |
| Parkeringsintäkter | 658 | 0 |
| Räntor | 0 | 331 |
| Mäklararvode | 0 | 55 000 |
| | 95 698 | 144 704 |

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2016-12-31 | Lånebelopp 2015-12-31 |
|------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea | 1,56 | 2017-09-20 | 9 983 924 | 9 983 924 |
| Nordea | 0,65 | 2017-03-15 | 7 000 000 | 9 000 000 |
| SHB | 1,11 | 2017-01-30 | 9 741 515 | 9 741 515 |
| Nordea | | | 0 | 1 379 908 |
| | | | 26 725 439 | 30 105 347 |

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Förbetalda avgifter kvartal 1 | 343 078 | 333 465 |
| Revision | 20 000 | 20 000 |
| Styrelsearvoden inkl soc avg | 177 417 | 177 417 |
| Räntor | 53 683 | 81 731 |
| Värme | 0 | 160 404 |
| El | 2 578 | 13 228 |
| Sophämtning | 7 969 | 0 |
| | 604 725 | 786 245 |

Not 15 Ställda säkerheter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 39 000 000 | 39 000 000 |
| | 39 000 000 | 39 000 000 |

Upplands-Väsby 2017-

Luigi Ferrara

Badami Sohail

Orsa Beck

Conny Åhs

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-

Ulf Johansson
Godkänd revisor