Årsredovisning

Brf BoKlok Färsna Hage

Org.nr 769624-5542

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjande utan begränsning i tiden.
Bostadsrättsföreningen BoKlok Färsna Hage i Norrtälje registrerades hos Bolagsverket den 28 mars 2012 och föreningens ekonomiska plan registrerades den 24 oktober 2012.
Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Graniten 28 med adressen Färsnagatan 10-24, 761 54 Norrtälje.
Bostadsrättsföreningen omfattar åtta byggnader där 44 lägenheter upplåtes med bostadsrätt.

	Antal	Total yta
2 rum och kök	12	636
3 rum och kök	16	1 116
4 rum och kök	16	1 296
Total bostadsarea uppgår till	Kvm	3 048
Totalt markareal uppgår till	Kvm	11 923

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa med en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Styrelsen fram till årsstämma stämma 14 april 2016

Kajsa Dufbäck	Ordförande
Mikael Forssander	Ledamot
Jan Uggla	Ledamot
Marcus Öhman	Ledamot
Maria Helmeborn	Suppleant
Ove Pettersson	Suppleant
Linus Temrin	Suppleant
Mattias Zuppone	Suppleant

Styrelsen efter årsstämma 14 april 2016

Johanna Toll	Ordförande
Marcus Öhman	Ledamot
Caroline Hasselbring	Ledamot
Ove Pettersson	Suppleant
Mattias Zuppone	Suppleant

Revisor

Mats Johansson Aukt. Revisor	Revisorshuset i Uppsala AB

Valberedning

Tobias Enlund

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 14 april 2016.
Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden under 2016.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under 2016.

Avtal

Föreningen har avtal med Norrtälje Energi för leverans av el och fjärrvärme.
För styr och reglerutrustningen i föreningen finns ett avtal med Siemens.
För snö och halkbekämpning finns ett avtal med DKLBC.
Fastighetsel och värme levererar Norrtälje energi.
Samtek numera Caexa AB hanterar källsorteringen och övrig sophantering Norrtälje kommun.
SPAAK säkerhet och larm AB hanterar nyckelregister.
Föreningen har gemensamt abonnemang för DigitalTV, bredband via Telia.
Mediator AB sköter den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsregistret.

Överlåtelser

Under året har 17 st (föregående år 5 st) överlåtelser av lägenhet skett.
Föreningen hade vid årets ingång 62 st medlemmar och vid årets utgång 62 st.

Avgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Verksamheten under 2016

Under året genomfördes den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK). Föreningen uppdrog åt Roslagens markservice att beskära träd och klippa häckar, med fint resultat.
Styrelsen har i Styrelsehjälpen AB:s regi genomgått två utbildningar: valberedningsutbildning och styrelseutbildning. Under året har styrelsen förhandlat om några av föreningens lån till bättre ränta.

Verksamheten under kommande år

Under året kommer målning och oljning av balkonger och loftgångar att genomföras.
Föreningen fortsätter med arbetet att ta fram en underhållsplan.

Ekonomi,jämförelsetal

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning*	2 257	2 258	2 258	1 884
Res. efter finansiella poster	-88	-148	-151	356
Balansomslutning	85 921	87 123	87 415	87 770
Soliditet**	62%	61%	60,9%	60,8%
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	698	698	698	698
Bankskuld kr/kvm boyta	10 599	11 010	11 027	11 044

* Nettoomsättning, summan av intäkter som härrör från den primära verksamheten.
** Soliditet, definieras som eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll till den yttre reparationsfonden skall göras årligen med minst 30:-/kvm.

Årets resultat

Årets negativa resultat var förväntad då avskrivningarna inte täcktes in till fullo i budgeten för 2016. Driftskostnaderna, räntekostnaderna och föreslagen avsättning till fond tillsammans med den planerade amorteringen på lån har dock täckts in av debiterade avgifter och hyror för året.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 080 000	182 880	22 338	-148 192
Disp av 2015 års resultat		91 440	-239 632	148 192
Årets resultat				-88 080
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	53 080 000	274 320	-217 294	-88 080

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-217 294
Årets resultat, underskott	-88 080
	-305 374

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	91 440
Till balanserat resultat överföres	-396 814
	-305 374

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER

Nettoomsättning	2016		Not	2015	
Årsavgifter	2 128 416			2 128 416	
Hyresintäkter	10 050			11 100	
Gruppavtal TV/Internet	118 272	2 256 738		118 272	2 257 788
Övriga rörelseintäkter					
Övriga intäkter		20 170	1		620
SUMMA INTÄKTER		2 276 908			2 258 408
Kostnader för fastighetsförvaltning					
Driftskostnader	-836 022		2	-767 401	
Administrationskostnader	-48 536			-46 896	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	0	-884 558	3	0	-814 297
Reparation och underhållskostnader					
Reparationer	-5 704			-7 847	
Planerat underhåll	-101 590	-107 294		-57 856	-65 703
Personalkostnader		-58 220	4		-22 508
Avskrivningar, materiella tillgångar					
Byggnader		-667 822	5		-667 822
RÖRELSERESULTAT		559 014			688 078
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter					
Räntekostnader		-647 094			-836 270
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-88 080			-148 192
ÅRETS RESULTAT		-88 080			-148 192

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	2016		Not	2015	
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	66 276 315		5	66 944 137	
Mark	18 500 000	84 776 315		18 500 000	85 444 137
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Övriga fordringar	8 657		6	3 706	
Förutbet.kostnader/uppl.intäkter	4 490	13 147	7	4 338	8 044
Kassa och bank	1 132 025	1 132 025		1 670 790	1 670 790
SUMMA TILLGÅNGAR		85 921 487			87 122 971

Bundet eget kapital					
Insatskapital	53 080 000			53 080 000	
Yttre reparationsfond	274 320	53 354 320		182 880	53 262 880
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat	-217 294			22 338	
Årets resultat	-88 080	-305 373		-148 192	-125 854
Långfristiga skulder					
Fastighetslån		31 865 000	8		33 217 000
Kortfristiga skulder					
Kortfristig låneskuld	440 000			340 000	
Leverantörsskulder	212 176			79 335	
Egna skatteskulder	0			0	
Förutbet. avgifter	164 417			175 653	
Övriga uppl. kost. /förutbet. intäkter	190 947	1 007 540	9	173 957	768 945
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		85 921 487			87 122 971

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Byggnaderna är uppdelade i ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Vid framtida ersättningsinvestering resultatförs eventuellt restvärde och ersätts med den nya komponentes anskaffningsvärde.
Följande avskrivningstider används:
Stomme 200 år.
Fönster, dörrar, el, ventilation,VVS, 50 år.
Tak, fasad, balkong, 40 år.
Övriga byggnadsdelar 12-25 år.
Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.
Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Belopp anges i hela kronor SEK

NOT NR 1 **Övriga intäkter**

	2016	2015
Avskriven skuld från 2013	19 700	0
Övriga intäkter	470	620
SUMMA	20 170	620

NOT NR 2 **Driftskostnader**

	2016	2015
Fastighetsskötsel	73 024	33 350
Serviceavtal	7 508	7 191
El	41 129	42 229
Fjärrvärme	231 206	226 199
Vatten	216 617	206 353
Sophämtning	58 505	55 314
Fastighetsförsäkring	38 650	40 415
Kabel TV	118 411	118 303
Förbrukningsinventarier	2 124	0
Extern revisor	12 311	10 605
Övriga fastighetskostnader	36 538	27 442
SUMMA	836 022	767 401

NOT NR 3 **Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 2013. Fastigheter med värdeår 2013 är befriade från kommunal fastighetsavgift t.o.m. verksamhetsåret 2028.

NOT NR 4 **Personalkostnader**

	2016	2015
Styrelsearvoden	44 300	17 375
Sociala avgifter	13 920	5 133
SUMMA	58 220	22 508

NOT NR 5 **Norrtälje Graniten 28**

	2016	2015
Byggnadsvärde	38 000 000	37 000 000
Markvärde	10 200 000	9 600 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	48 200 000	46 600 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	48 200 000	46 600 000
Lokaler	0	0

Bokfört värde:	2016	2015
Byggnader	68 340 000	68 340 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 395 863	-728 041
Årets avskrivningar	-667 822	-667 822
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 063 685	-1 395 863
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENL. PLAN	66 276 315	66 944 137
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	66 276 315	66 944 137

Föreningens byggnad följer en linjär, genomsnittlig avskrivningsplan, 102 år.

Mark	2016	2015
Anskaffningsvärde	18 500 000	18 500 000
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	18 500 000	18 500 000

NOT NR 6 **Övriga fordringar**

	2016	2015
Skattekonto	414	412
Årsavgifter	8 243	3 294
SUMMA	8 657	3 706

Förutbet.kost. /uppl. intäkter

NOT NR 7	2016	2015
Trygg Hansa	3 229	3 135
Siemens	1 261	1 203
SUMMA	4 490	4 338

NOT NR 8 **Skulder kreditinstitut**

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Nordea	2017-02-15	2,95%	8 400 000
Nordea	2018-02-21	3,23%	8 500 000
Nordea	2020-09-15	0,70%	7 005 000
Nordea	2021-09-15	0,90%	8 400 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			32 305 000
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			440 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			31 865 000
Härav del som förfaller till betalning senare än 2021.12.31			30 105 000

NOT NR 9 **Upplupna kostnader**

	2016	2015
Ber. revisorsarvode	11 500	10 500
Ber. styrelsearvoden inkl soc. avg. 2015	39 426	39 426
Ber styrelsearvode 2016	58 220	0
Ber. räntekostnader	81 801	104 331
Kabeltv/Internet jan.feb 14	0	19 700
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	190 947	173 957

NOT NR 10 **Ställda säkerheter**

	2016	2015
Fastighetsinteckningar	33 860 000	33 860 000

NOT NR 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång fram till datum för styrelsens underskrift.

Norrtälje den 2/3 2017

Johanna Toll

Marcus Öhman

Caroline Hasselbring

REVISIONSPÅTECKNING
Revisionsberättelse har avgivits den 2017-03-06

Mats Johansson
Auktoriserad revisor

allabrf.se

REVISORS HUSET

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Färsna Hage BoKlok
Org.nr 769624-5542

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Färsna Hage BoKlok för räkenskapsåret 2016.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

allabrf.se

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Färsna Hage BoKlok för räkenskapsåret 2016.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 6 mars 2017

Mats Johansson
Auktoriserad revisor

allabrf.se

MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Anteckningar:

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda panter. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.