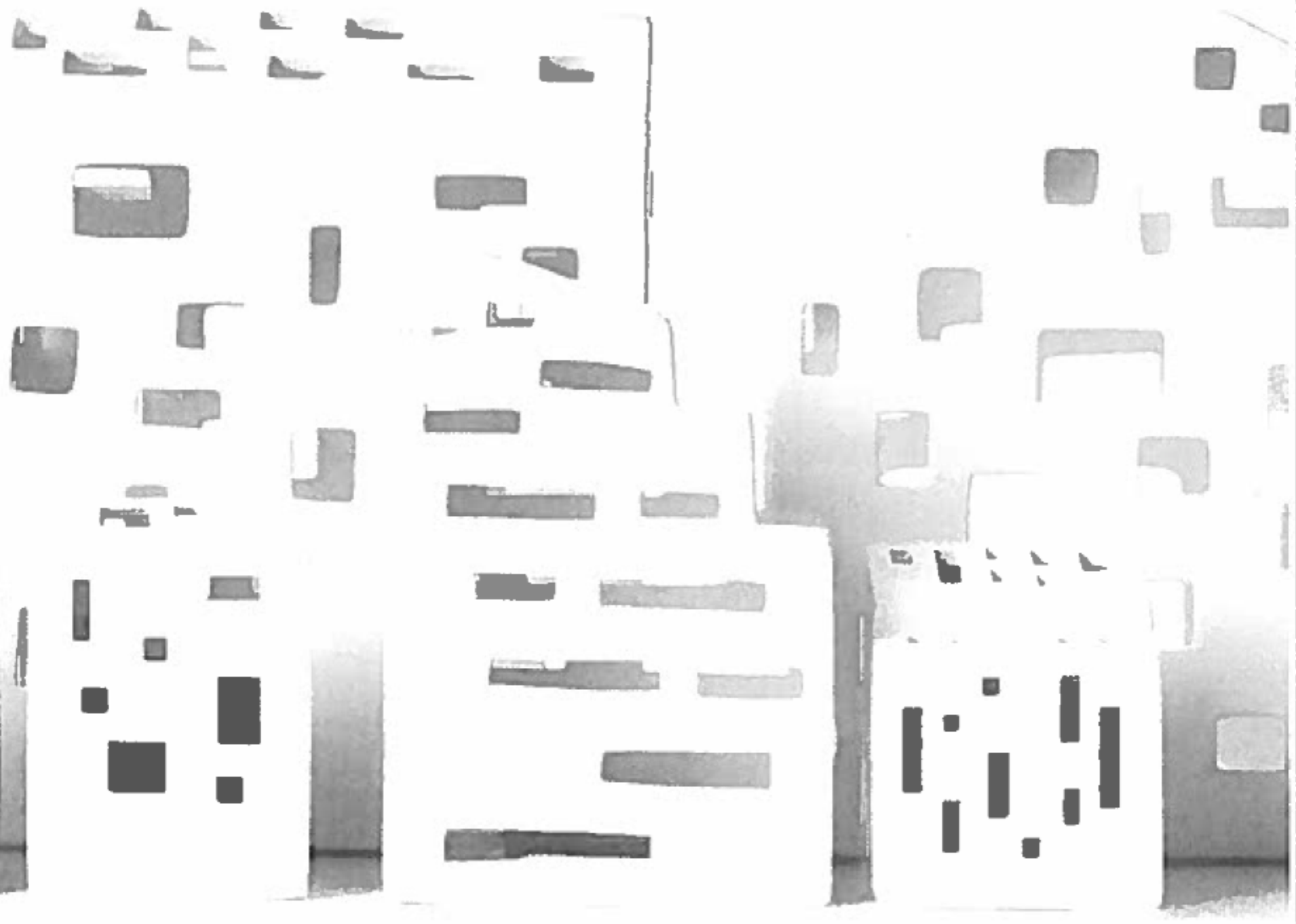
allabrf.se

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Priorn 8



sbc

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Strängnäs Priorn 8	2009	Strängnäs

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

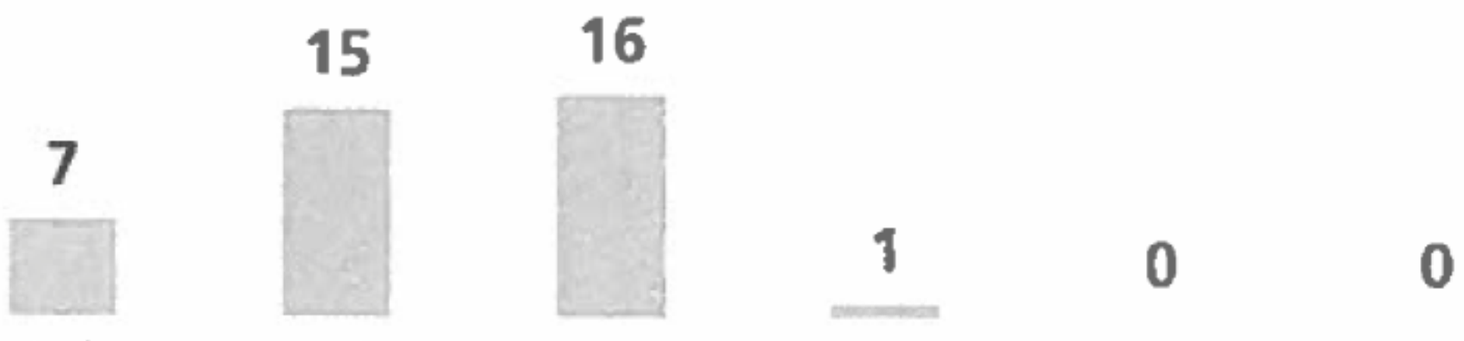
Uppvärmning sker via fjärrvärme resp. självdrag.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1939 - 1986 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1981.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 007 m², varav 2 374 m² utgör lägenhetsyta och 633 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Balanze	145 m²	2018-09-30
Frisör Bergquist	50 m²	2019-12-31
Balanze	70 m²	2017-12-31
Camillas Fotvård	52 m²	2019-02-28
AE Byggkvallité AB	31 m²	Tillsvidare
Kerstin Thyrén	25 m²	Tillsvidare
Strängnäs Ju-Jutsu förening	260 m²	2017-05-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

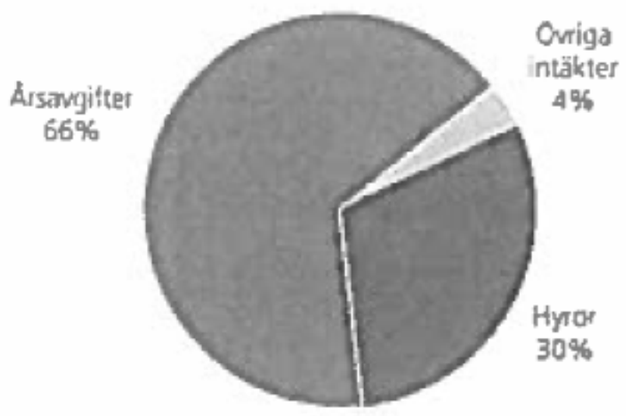
Föreningens ekonomi
Föreningen har god ekonomi.

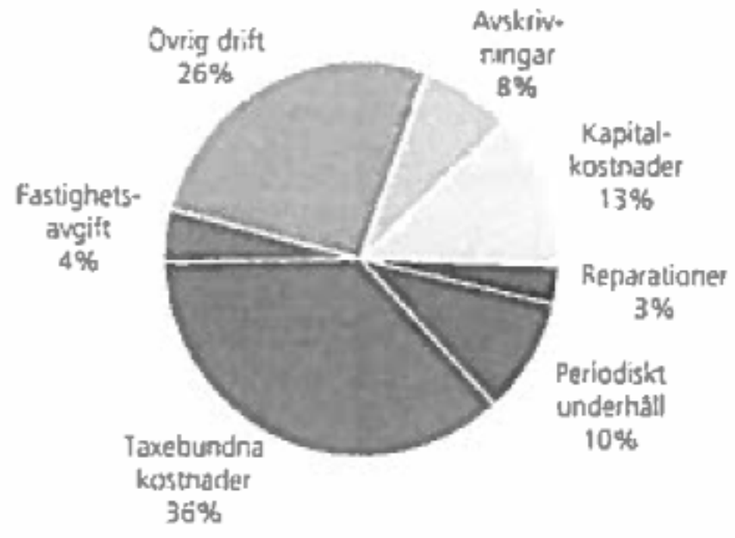
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 858 585**	**1 471 491**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 487 559	1 704 066
Finansiella intäkter	29	321
Medlemsinsatser	0	2 535 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	119 951
	1 487 588	**4 359 338**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 334 981	1 554 623
Finansiella kostnader	209 169	263 527
Ökning av materiella anläggningstillgångar	238 073	103 808
Ökning av kortfristiga fordringar	356	286
Minskning av långfristiga skulder	50 000	1 050 000
Minskning av kortfristiga skulder	72 328	0
	1 904 908	**2 972 244**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**2 441 265**	**2 858 585**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-417 320**	**1 387 094**

*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.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-182 724
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 247 501
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-81 945
summa balanserat resultat	**-4 512 170**

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	159 487
att i ny räkning överförs	**-4 352 683**

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

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	31 777 304	31 561 585
Pågående byggnation	Not 9	0	103 808
Maskiner och inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**31 777 304**	**31 665 393**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**31 777 304**	**31 665 393**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		84	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	101 171	181 262
Summa kortfristiga fordringar		**101 255**	**181 262**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 375 502	2 712 459
Summa kassa och bank		**2 375 502**	**2 712 459**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 476 757**	**2 893 721**
SUMMA TILLGÅNGAR		**34 254 061**	**34 559 113**

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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	400 år	400 år
Maskiner	Fullt avskriven	5 år
Kodlås	10 år	10 år
Fastighetsförbättring	30 år	30 år
Brandlarm	5 år	5 år
Övriga standardförbättringar	10 år	0
Taksäkerhet	10 år	10 år
Takfläktar	30 år	30 år
Ventilation	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	984 013	928 064
Hyror bostäder	119 344	163 043
Hyror lokaler momspliktiga	314 046	313 476
Hyror lokaler	1 500	1 500
Hyror parkering	12 425	12 600
Kabel-TV intäkter	55 692	41 495
Öresutjämning	8	47
	1 487 029	**1 460 225**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	530	243 841
	530	**243 841**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
Juridiska Åtgärder	0	20 997
Inkassering avgift/hyra	1 945	-14
Revisionsarvode extern revisor	8 096	8 425
Föreningskostnader	9 481	9 926
Styrelseomkostnader	6 794	7 500
Fritids- och trivselkostnader	507	26 018
Förvaltningsarvode	66 303	63 402
Administration	10 872	11 344
Korttidsinventarier	7 050	0
Konsultarvode	0	90 293
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 340	5 340
	116 388	**243 233**

Not 6 PERSONALKOSTNADER	2016	2015
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	45 060	35 000
Sociala kostnader	8 636	6 847
	53 696	**41 847**

Not 7 AVSKRIVNINGAR	2016	2015
Byggnad	57 375	57 375
Förbättringar	68 787	58 009
Maskiner	0	7 377
	126 162	**122 761**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	89 460	362 498
Reservering enligt stadgar	81 945	89 460
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	-362 498
Vid årets slut	**171 405**	**89 460**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors-ändringsdag
SEB	1,270 %	3 000 000	3 000 000	2017-11-28
SEB	1,270 %	2 650 000	2 700 000	2017-11-28
SEB	1,270 %	8 000 000	8 000 000	2017-11-28
SEB	1,220 %	800 000	800 000	2018-04-28
Summa skulder till kreditinstitut		**14 450 000**	**14 500 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-50 000	-50 000	
		14 400 000	**14 450 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 200 000 kr.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	35 000	29 000
	Sociala avgifter	8 400	9 100
	Ränta	5 594	10 219
	Avgifter och hyror	123 109	113 413
		172 103	**161 732**

Styrelsens underskrifter

STRÄNGNÄS den 23 / 3 2017

Anicka Maria Charlotta Altstrand
Ledamot

Bo Sören Eriksson
Ledamot

Anders Henry Carlsson
Ledamot

Fanny Kristina Thyrén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 4 2017

Gunilla Larsson
Revisor

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige.

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

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Strängnäs den 10 april 2017

Gunilla Larsson/ Revisor