Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sågen i Knivsta

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 bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- 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 till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 2013-09-12 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Kenneth Gunnar	Ordförande	Fr.om. Dec 2016
Josefine Westlund	Sekreterare	Fr.om. Dec 2016
Victor Palaic	Ledamot	
Lars Truelsen	Ledamot	Ordförande tom nov 2016
Tomas Jansson	Suppleant	
Lisa Larsson	Suppleant	Avgick augusti 2016

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

Revisor

Eva Enskär	Ordinarie Extern	Trifiden AB

Valberedning

Annika Axaeus	Sammankallande
Tony Ärlestål	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-12-05.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
GREDELBY 7:90	2014	Knivsta

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

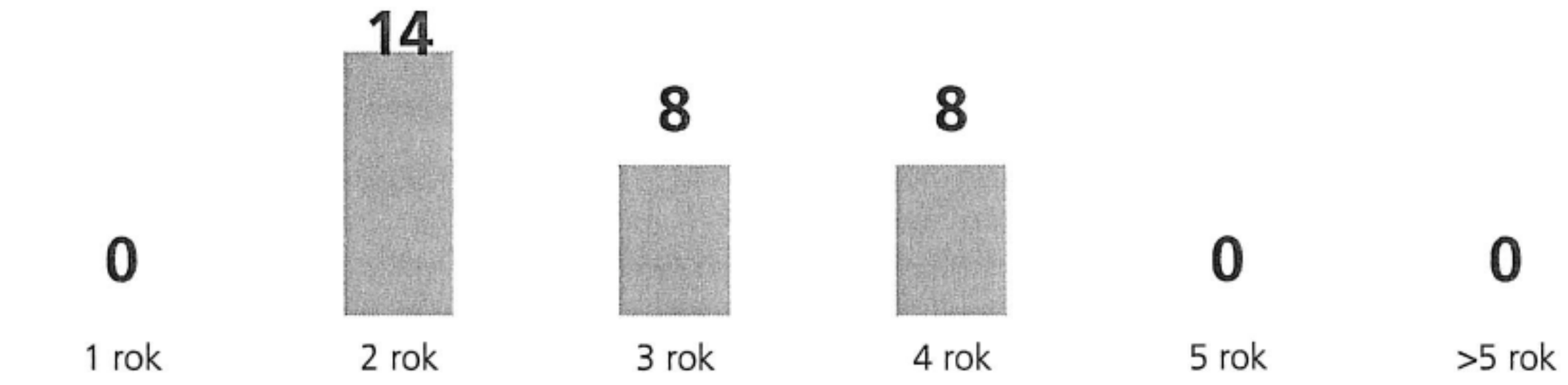
Fastigheten bebyggdes 2014 - 2015 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 231 m², varav 2 231 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

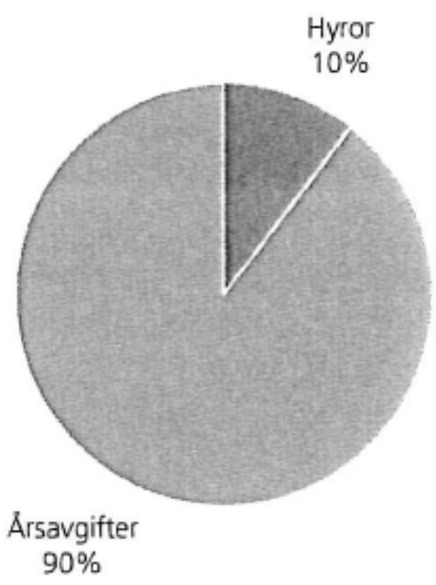
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

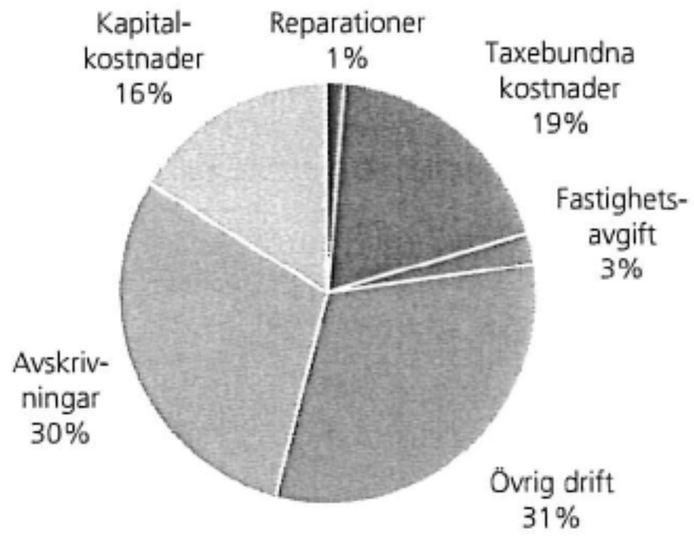
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2016**	**2015**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**820 105**	**18 759**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 581 866	977 102
Finansiella intäkter	26	54
Minskning kortfristiga fordringar	0	8 223 917
Medlemsinsatser	0	46 359 000
Ökning av långfristiga skulder	0	5 949 121
Ökning av kortfristiga skulder	10 644	0
	1 592 536	**61 509 194**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	944 736	524 735
Finansiella kostnader	281 938	164 985
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	23 055 226
Minskning av långfristiga skulder	66 393	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	36 962 902
	1 293 067	**60 707 848**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 119 573**	**820 105**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**299 469**	**801 346**

*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: 30 st
Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38 st
Tillkommande medlemmar: 5 st
Avgående medlemmar: 6 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	**2016**	**2015**
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	635	372
Lån/m² bostadsrättsyta	9 502	9 532
Elkostnad/m² totalyta	14	7
Värmekostnad/m² totalyta	63	20
Vattenkostnad/m² totalyta	43	20
Kapitalkostnader/m² totalyta	126	74
Soliditet (%)	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-161	-14
Nettoomsättning (tkr)	1 582	932

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 231 m² bostäder.

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	51 510 000	0	0	51 510 000
S:a bundet eget kapital	**51 510 000**	**0**	**0**	**51 510 000**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-13 795	0	-13 880	85
Årets resultat	-161 324	-161 324	13 880	-13 880
S:a ansamlad förlust	**-175 119**	**-161 324**	**0**	**-13 795**
S:a eget kapital	**51 334 881**	**-161 324**	**0**	**51 496 205**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-161 324
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 795
summa balanserat resultat	**-175 119**

Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	**-175 119**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 581 866	932 331
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	44 771
Summa rörelseintäkter		**1 581 866**	**977 102**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-781 701	-440 078
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 739	-84 657
Personalkostnader	Not 6	-49 296	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-516 542	-301 316
Summa rörelsekostnader		**-1 461 278**	**-826 052**
RÖRELSERESULTAT		**120 588**	**151 051**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	54
Räntekostnader och liknande resultatposter		-281 938	-164 985
Summa finansiella poster		**-281 912**	**-164 931**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-161 324**	**-13 880**
ÅRETS RESULTAT		**-161 324**	**-13 880**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	71 682 142	72 198 684
Summa materiella anläggningstillgångar		**71 682 142**	**72 198 684**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**71 682 142**	**72 198 684**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 118 063	818 595
Summa kortfristiga fordringar		**1 118 063**	**818 595**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 510	1 510
Summa kassa och bank		**1 510**	**1 510**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 119 573**	**820 105**
SUMMA TILLGÅNGAR		**72 801 715**	**73 018 788**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 510 000	51 510 000
Summa bundet eget kapital		**51 510 000**	**51 510 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 795	85
Årets resultat		-161 324	-13 880
Summa fritt eget kapital		**-175 119**	**-13 795**
SUMMA EGET KAPITAL		**51 334 881**	**51 496 205**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	21 128 159	21 194 556
Summa långfristiga skulder		**21 128 159**	**21 194 556**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	70 300	70 296
Leverantörsskulder		46 412	124 972
Skatteskulder		43 483	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	178 480	132 759
Summa kortfristiga skulder		**338 675**	**328 027**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**72 801 715**	**73 018 788**

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	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	**2015**
Årsavgifter	1 416 727	830 418
Hyror garage	165 110	101 900
Öresutjämning	29	13
	1 581 866	**932 331**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	**2015**
Övriga intäkter	0	44 771
	0	**44 771**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	2016	2015
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 252
Städning entreprenad	37 594	28 125
Mattvätt/Hyrmattor	14 718	0
Hissbesiktning	3 134	0
Gemensamma utrymmen	1 686	0
Garage	303 122	249 574
Gård	3 074	1 491
Förbrukningsmateriel	365	0
	363 693	**280 442**
Reparationer		
Lås	1 686	4 672
Ventilation	16 200	0
Hiss	6 655	0
	24 541	**4 672**
Taxebundna kostnader		
El	30 679	16 533
Värme	141 288	45 601
Vatten	96 707	44 304
Sophämtning/renhållning	61 088	30 795
	329 762	**137 232**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	20 222	17 732
	20 222	**17 732**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**43 483**	**0**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**781 701**	**440 078**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
Medlemsinformation	750	0
Revisionsarvode extern revisor	15 969	0
Föreningskostnader	300	0
Förvaltningsarvode	87 294	81 091
Förvaltningsarvoden övriga	3 750	0
Administration	1 913	1 170
Korttidsinventarier	3 763	2 396
	113 739	**84 657**

Not 6 PERSONALKOSTNADER	2016	2015
Anställda och personalkostnader		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	39 000	0
Sociala kostnader	10 296	0
	49 296	**0**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2016	2015
Byggnad	516 542	301 316
	516 542	**301 316**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	72 500 000	3 972 887
Nyanskaffningar	0	68 527 113
Utgående anskaffningsvärde	**72 500 000**	**72 500 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-301 316	0
Årets avskrivningar enligt plan	-516 542	-301 316
Utgående avskrivning enligt plan	**-817 858**	**-301 316**
Planenligt restvärde vid årets slut	**71 682 142**	**72 198 684**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 266 000	10 266 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 800 000	7 400 000
Taxeringsvärde mark	4 183 000	3 346 000
	27 983 000	**10 746 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	27 983 000	10 746 000
	27 983 000	**10 746 000**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2016-12-31	2015-12-31
Klientmedel hos SBC	1 118 063	818 595
	1 118 063	**818 595**

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	1,860 %	7 064 852	7 088 284	2021-03-25
Swedbank	0,901 %	7 068 755	7 088 284	2017-04-25
Swedbank	1,209 %	7 064 852	7 088 284	2018-03-23
Summa skulder till kreditinstitut		**21 198 459**	**21 264 852**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-70 300	-70 296	
		21 128 159	**21 194 556**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 846 959 kr.

Not 11 STÄLLDA SÄKERHETER	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Fastighetsinteckningar	21 300 000	21 300 000

Not 12 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Arvoden	39 000	0
Sociala avgifter	10 296	0
Ränta	2 337	2 365
Förutbetalda avgifter o hyror	126 847	130 394
	178 480	**132 759**

Styrelsens underskrifter

KNIVSTA den 20 / 4 2017

Kenneth Gunnar
Ordförande

Josefine Westlund
Sekreterare

Victor Palaic
Ledamot

Lars Truelsen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2017

Eva Enskär
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Sågen i Knivsta

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna sat styrelsens förvaltning i Brf Sågen i Knivsta för år 2016.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalanden nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför jag tillstryker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Knivsta den 24 april 2017

Eva Enskär