

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Strävsamheten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 2008-10-16 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Marcus Box	Ledamot
Matias Krebs	Ledamot
Henrik Lönnevi	Ledamot

Catrin Leichsenring	Suppleant
Karin Post	Suppleant
Jacinta Waak	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Anders Slättås	Ordinarie Extern	J A Revision
----------------	------------------	--------------

##### Valberedning

Johan Thid

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Strävsamheten 1	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftvärmepump.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010 och består av 18 småhus.

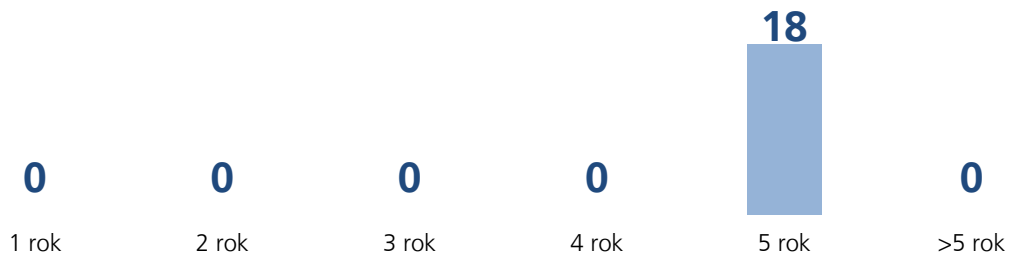
Värdeåret är 2010.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 358 m<sup>2</sup>, varav 2 358 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2040.

Underhållsplanen uppdaterades 2016.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

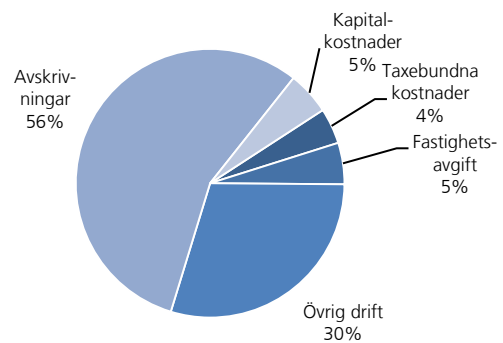
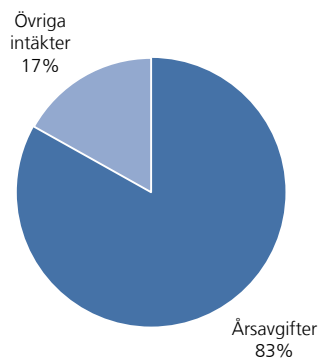
Avtal	Leverantör
Bredband & TV	Telia
Vatten	Stockholm Vatten
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättscentrum
Snöröjning	VGP Trädgård
EL	Ellevio

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>462 809</b>	<b>757 796</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	691 140	690 481
Finansiella intäkter	6	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	61 111
Ökning av kortfristiga skulder	12 737	80 316
	<b>703 883</b>	<b>831 908</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	533 498	528 459
Finansiella kostnader	70 966	80 436
Ökning av kortfristiga fordringar	61 538	0
Minskning av långfristiga skulder	18 000	518 000
	<b>684 002</b>	<b>1 126 895</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>482 689</b>	<b>462 809</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>19 881</b>	<b>-294 987</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36 st

Tillkommande medlemmar: 4 st

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	244	244	244	244
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 612	1 620	1 840	1 847
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	2	3	3	2
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	21	19	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	30	34	46	59
Soliditet (%)	95	95	94	94
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-679	-684	-601	-665
Nettoomsättning (tkr)	691	690	691	618

\*Nettoomsättningen skiljer sig ifrån tidigare år då föregående årsredovisningar där nettoomsättningen inte har inkluderat driftskostnader utan endast avgifter.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 358 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	69 570 000	0	0	69 570 000
Upplåtelseavgifter	2 560 000	0	0	2 560 000
Fond för yttre underhåll	792 500	99 600	0	692 900
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>72 922 500</b>	<b>99 600</b>	<b>0</b>	<b>72 822 900</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 253 795	-99 600	-684 395	-1 469 800
Årets resultat	-679 298	-679 298	684 395	-684 395
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 933 093</b>	<b>-778 898</b>	<b>0</b>	<b>-2 154 195</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>69 989 407</b>	<b>-679 298</b>	<b>0</b>	<b>70 668 705</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-679 298
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 154 195
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-99 600
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 933 093</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 933 093</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	690 900	690 421
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	60
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>691 140</b>	<b>690 481</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-449 689	-479 732
Övriga externa kostnader	Not 5	-63 810	-48 727
Personalkostnader	Not 6	-19 998	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-765 980	-765 980
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 299 478</b>	<b>-1 294 439</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-608 338</b>	<b>-603 959</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 966	-80 436
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-70 960</b>	<b>-80 436</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-679 298</b>	<b>-684 395</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-679 298</b>	<b>-684 395</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	73 469 580	74 235 560
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>73 469 580</b>	<b>74 235 560</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>73 469 580</b>	<b>74 235 560</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar <span style="float: right;">Not 9</span>	69 820	-8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 10</span>	0	8 290
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>69 820</b>	<b>8 282</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	482 689	462 809
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>482 689</b>	<b>462 809</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>552 509</b>	<b>471 090</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>74 022 089</b>	<b>74 706 650</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		72 130 000	72 130 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	792 500	692 900
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>72 922 500</b>	<b>72 822 900</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 253 795	-1 469 800
Årets resultat		-679 298	-684 395
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 933 093</b>	<b>-2 154 195</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>69 989 407</b>	<b>70 668 705</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 784 000	3 802 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 784 000</b>	<b>3 802 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	18 000	18 000
Leverantörsskulder		19 379	65 233
Skatteskulder		135 882	66 708
Övriga skulder		0	-3 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	75 421	89 117
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>248 682</b>	<b>235 945</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>74 022 089</b>	<b>74 706 650</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

### 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.

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	2017	2016
Byggnader	100 å r	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	574 523	574 551
Kabel-TV intäkter	64 584	16 146
Bredbandsintäkter	0	48 438
Vattenintäkter	47 520	48 796
Överlåtelse/pantsättning	4 236	2 480
Öresutjämning	37	10
	<b>690 900</b>	<b>690 421</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	240	60
	<b>240</b>	<b>60</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel gård entreprenad	0	3 809
	Snöröjning/sandning	5 000	4 500
	Myndighetstillsyn	0	6 500
	Gemensamma utrymmen	3 125	0
	Gård	16 943	0
	Förbrukningsmateriel	338	0
	Fordon	199	0
		<b>25 605</b>	<b>14 809</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	5 701	7 390
	Vatten	52 673	50 106
		<b>58 374</b>	<b>57 496</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	34 834	24 474
	Tomträttsavgäld	196 200	245 250
	Kabel-TV	65 503	70 995
		<b>296 537</b>	<b>340 719</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>69 174</b>	<b>66 708</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>449 689</b>	<b>479 732</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tele- och datakommunikation	450	400
	Revisionsarvode extern revisor	14 750	250
	Föreningskostnader	0	469
	Fritids- och trivselkostnader	1 761	0
	Förvaltningsarvode	29 318	38 751
	Förvaltningsarvodena övriga	11 771	0
	Administration	5 760	3 390
	Övriga driftkostnader	0	5 467
		<b>63 810</b>	<b>48 727</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	15 218	0
	Sociala kostnader	4 780	0
		<b>19 998</b>	<b>0</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	765 980	765 980
		<b>765 980</b>	<b>765 980</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2017-12-31	2016-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	76 598 000	76 598 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>76 598 000</b>	<b>76 598 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 362 440	-1 596 460
	Årets avskrivningar enligt plan	-765 980	-765 980
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 128 420</b>	<b>-2 362 440</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>73 469 580</b>	<b>74 235 560</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	31 230 000	31 230 000
	Taxeringsvärde mark	49 518 000	49 518 000
		<b>80 748 000</b>	<b>80 748 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	80 748 000	80 748 000
		<b>80 748 000</b>	<b>80 748 000</b>
	Fastigheten är upplåten tomträtt.		
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	69 820	-8
		<b>69 820</b>	<b>-8</b>
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Kabel-Tv	0	0
	Försäkring	0	8 290
	Förvaltningskostnader	0	0
	Tomträttsavgäld	0	0
		<b>0</b>	<b>8 290</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	692 900	493 700
	Reservering enligt stadgar	99 600	99 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	99 600
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>792 500</b>	<b>692 900</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	2,160 %	1 476 000	1 476 000	2018-08-24
Swedbank	0,617 %	976 000	976 000	2018-03-28
Swedbank	0,757 %	1 350 000	1 368 000	2018-03-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 802 000</b>	<b>3 820 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 000	-18 000	
		<b>3 784 000</b>	<b>3 802 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 712 000 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	4 560 000	4 560 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Arvoden	15 000	15 000
Sociala avgifter	4 713	4 713
Ränta	7 839	14 032
Avgifter och hyror	47 869	55 372
	<b>75 421</b>	<b>89 117</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

ÅKERSBERGA den / 2018

Marcus Box  
Ledamot

Matias Krebs  
Ledamot

Henrik Lönnevi  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018  
J A Revision KB

Anders Slättås  
Auktoriserad revisor