

2016

Årsredovisning

Bostadsföreningen
Bävern upa



Årsredovisning

Bostadsföreningen Bävern upa

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1918-12-21. Nuvarande stadgar registrerades 2011-08-29 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667).

Styrelsen

Leif Garph	Ledamot
Anders Holmring	Ledamot
Jarmo Kääriäinen	Ledamot
Olov Jerker Olofsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Jiremark	Ordinarie Intern
Ulf Thornander	Ordinarie Intern
Christer Ohlsson	Suppleant Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BÄVERN 9	1919	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

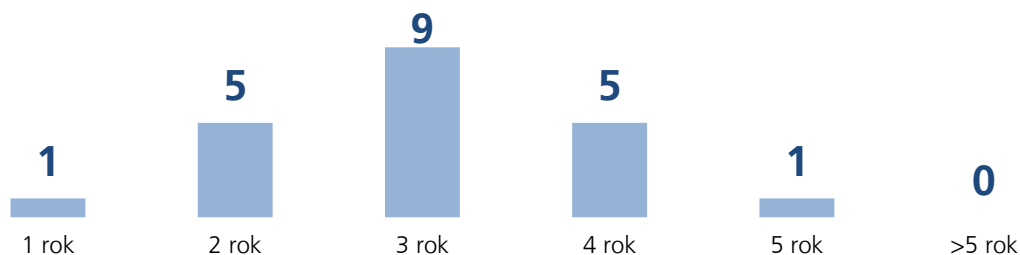
Fastigheten bebyggdes 1881 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 971 m², varav 1 971 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Verksamhet i lokalerna**

1 lokal med hyresrätt

Yta

12 m²

Löptid

-

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2021. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av torktumlare och torkskåp i tvättstugan	2016	
Nyinstallation av extra stuprör vid gamla pannskorstenen i östra hörnet av fastigheten	2016 - 2017	
Byte av termostater på alla radiatorer samt injustering av värmesystemet	2015	
Förbättring av byggnadens ventilation. Installation av separata ventilationskanaler till alla kök och badrum. Återställande av igensatta ventilationskanaler. Tilluftsventiler installerade i fönsterbågarna.	2014 - 2015	
Förbättring av ventilationen i tvättstugan, genom installation av nya fläktar och ventilationskanaler	2014 - 2015	
Trapphus renovering	2013	I samband med vindsprojektet
Renovering av gemensamt WC samt städförråd	2013	
Byte av hiss	2013	I samband med vindsprojektet
Renovering av portiken	2012 - 2013	
Nytt tak	2012 - 2013	I samband med vindsprojektet
Planerat underhåll	År	
Genomgång, lagning och målning av cykelförråd	2017	
Utvändig målning av entrédörr och portikdörr	2017	
Mur mot Grev Turegatan 78	2017	
Utvändig fönstermålning	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Louddens Fastighetservice AB
Städning	Anders Lindberg Städservice AB
Snöskottning	Dimson AB
Underhåll av värmesystemet	Schneider Electric Sverige AB

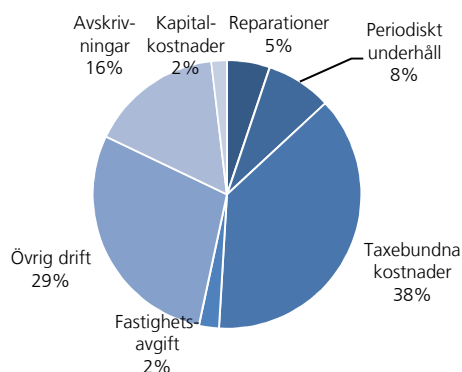
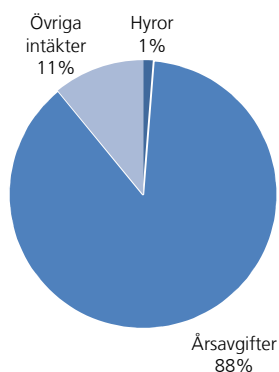
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	392 186	886 031
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	946 013	888 688
Finansiella intäkter	193	271
Ökning av långfristiga skulder	0	1 500 000
Ökning av kortfristiga skulder	773 064	0
	1 719 270	2 388 959
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	940 745	1 048 134
Finansiella kostnader	22 409	17 153
Ökning av materiella anläggningstillgångar	700 000	1 365 304
Ökning av kortfristiga fordringar	160	182
Minskning av långfristiga skulder	18 750	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	452 031
	1 682 064	2 882 804
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	429 391	392 186
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	37 205	-493 846

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny torktumlare och nytt torkskåp har installerats i tvättstugan. Arbeta har påbörjats med att förbättra stupröret i östra hörnet av fastigheten för att minska risken för överrinning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelser under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	421	421	421	450
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 259	1 268	507	0
Elkostnad/m ² totalyta	34	31	22	27
Värmekostnad/m ² totalyta	145	138	123	177
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	19	15	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	11	9	0	0
Soliditet (%)	83	86	91	96
Resultat efter finansiella poster (tkr)	0	-320	-198	-203
Nettoomsättning (tkr)	882	882	882	810

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 971 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	167 542	0	0	167 542
Uppskrivningsfond	8 245 200	0	0	8 245 200
Reservfond	8 000	0	0	8 000
Upplåtelseavgifter	10 191 324	0	0	10 191 324
Fond för yttre underhåll	912 716	153 000	0	759 716
S:a bundet eget kapital	19 524 782	153 000	0	19 371 782
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 266 560	-153 000	-320 204	-2 793 356
Årets resultat	-201 160	-201 160	320 204	-320 204
S:a ansamlad förlust	-3 467 720	-354 160	0	-3 113 560
S:a eget kapital	16 057 062	-201 160	0	16 258 222

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-201 160
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 113 561
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-153 000
summa balanserat resultat	-3 467 721

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 467 721
----------------------------------	-------------------

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	882 044	882 044
Övriga rörelseintäkter	Not 3	63 969	6 644
Summa rörelseintäkter		946 013	888 688
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-742 487	-875 522
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 525	-154 088
Personalkostnader	Not 6	-18 733	-18 525
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-184 212	-143 875
Summa rörelsekostnader		-1 124 957	-1 192 010
RÖRELSERESULTAT		-178 944	-303 322
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		193	271
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 409	-17 153
Summa finansiella poster		-22 216	-16 882
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-201 160	-320 204
ÅRETS RESULTAT		-201 160	-320 204

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	18 405 033	18 589 245
Pågående byggnation	Not 9	700 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar	19 105 033	18 589 245	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	19 107 033	18 591 245	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	459 312	421 947
Summa kortfristiga fordringar	459 312	421 947	
KASSA OCH BANK			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	459 312	421 947	
SUMMA TILLGÅNGAR	19 566 345	19 013 192	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 358 866	10 358 866
Uppskrivningsfond		8 245 200	8 245 200
Reservfond		8 000	8 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	912 716	759 716
Summa bundet eget kapital		19 524 782	19 371 782
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 266 560	-2 793 356
Årets resultat		-201 160	-320 204
Summa fritt eget kapital		-3 467 720	-3 113 560
SUMMA EGET KAPITAL		16 057 062	16 258 222
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 456 250	2 500 000
Summa långfristiga skulder		2 456 250	2 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	25 000	0
Leverantörsskulder		784 796	73 967
Skatteskulder		4 375	1 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	238 863	179 496
Summa kortfristiga skulder		1 053 034	254 970
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 566 345	19 013 192

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	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	67 år	67 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Stambyte	67-50 år	67-50 år
Fönster	10 år	10 år
Ombyggnad vind	67 år	67 år
Dörrar mm	67 år	67 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	830 423	830 423
Hyror lokaler	12 000	12 000
Bredbandsintäkter	39 600	39 600
Öresutjämning	21	21
	882 044	882 044

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	56 587	0
Återbäring försäkringsbolag	7 382	6 644
	63 969	6 644

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	848	1 100
	Fastighetskötsel beställning	19 981	0
	Snöröjning/sandning	6 250	12 500
	Städning entreprenad	43 428	42 817
	Städning enligt beställning	0	750
	Sotning	3 691	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	30 035
	Hissbesiktning	3 429	5 271
	Myndighets tillsyn	0	6 300
	Gemensamma utrymmen	2 666	1 800
	Gård	1 950	2 895
	Serviceavtal	9 611	17 295
	Förbrukningsmateriel	4 524	2 908
	Fordon	2 833	12 300
		99 211	135 971
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	15 936
	Tvättstuga	0	10 269
	Sophantering/återvinning	10 000	0
	Lås	0	793
	VVS	17 550	42 238
	Värmeanläggning/undercentral	0	14 759
	Ventilation	6 100	0
	Hiss	18 482	0
	Skador/klotter/skadegörelse	7 798	0
	Vattenskada	0	185 771
		59 930	269 766
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	54 194	0
	Ventilation	36 623	0
		90 817	0
	Taxebundna kostnader		
	El	66 454	61 710
	Värme	286 694	271 285
	Vatten	40 563	38 366
	Sophämtning/renhållning	40 001	38 168
		433 712	409 529
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 190	36 639
		32 190	36 639
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	26 628	23 617
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	742 487	875 522

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	84 154	85 604
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Föreningskostnader	1 850	827
	Fritids- och trivselkostnader	580	0
	Förvaltningsarvode	53 429	51 336
	Administration	9 832	4 744
	Korttidsinventarier	1 295	1 495
	Konsultarvode	23 750	5 872
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 210	4 210
		179 525	154 088
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	15 000	15 000
	Sociala kostnader	3 733	3 525
		18 733	18 525
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	12 690	12 690
	Förbättringar	171 522	131 186
		184 212	143 875
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 548 877	16 859 787
	Nyanskaffningar	0	2 689 090
	Utgående anskaffningsvärde	19 548 877	19 548 877
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-959 632	-815 757
	Årets avskrivningar enligt plan	-184 212	-143 875
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 143 844	-959 632
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 405 033	18 589 245
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 500 000	8 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 000 000	16 000 000
	Taxeringsvärde mark	33 000 000	26 000 000
		51 000 000	42 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 000 000	42 000 000
		51 000 000	42 000 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION		2016-12-31	2015-12-31	
	Arbeten med vindsprojekt		700 000	0	
			700 000	0	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		2016-12-31	2015-12-31	
	Skattekonto		29 921	29 761	
	Klientmedel hos SBC		429 391	392 186	
			459 312	421 947	
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2016-12-31	2015-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		2 000	2 000	
			2 000	2 000	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2016-12-31	2015-12-31	
	Vid årets början		759 716	744 091	
	Reservering enligt stadgar		153 000	126 000	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-110 375	
	Vid årets slut		912 716	759 716	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,900 %	990 000	1 000 000	2017-12-11
	Handelsbanken	0,900 %	497 500	500 000	2017-05-23
	Handelsbanken	0,900 %	496 250	500 000	2017-03-07
	Handelsbanken	0,900 %	497 500	500 000	2017-05-04
	Summa skulder till kreditinstitut		2 481 250	2 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 000	0	
			2 456 250	2 500 000	

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	2 818 000	2 818 000

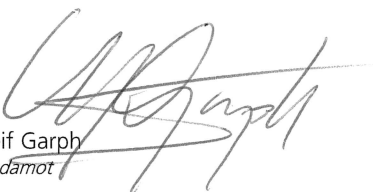
Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	2 025	1 893
	Förutbetalda avgifter och hyror	221 385	177 603
	VVS	15 453	0
		238 863	179 496

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 21/2 2017



Leif Garph
Ledamot



Anders Holmring
Ledamot



Jarmo Kääriäinen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 3 2017



Johan Jiremark
Intern revisör



Ulf Thornander
Intern revisör

REVISIONSBERÄTTELSE
för
Bostadsföreningen Bävern u p a

Undertecknade, som utsetts att granska Bostadsföreningen Bävern u p a:s räkenskaper för år 2016, kan efter fullgjort uppdrag lämna följande berättelse.

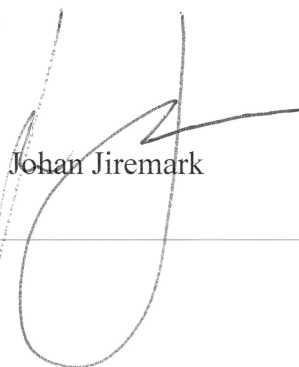
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vi har som lekmannarevisorer efter bästa förmåga tagit del av föreningens räkenskaper, styrelsens årsredovisning och övriga handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning.

Revisionen har inte givit anledning till anmärkning med avseende på de överlämnade handlingarna. Förvaltningen har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB på ett tillfredsställande sätt och med god ordning.

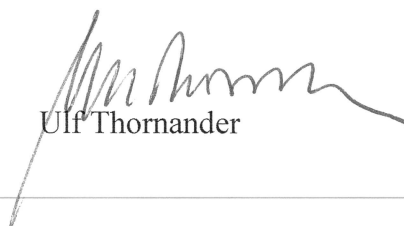
Vi föreslår att den ordinarie föreningsstämman:

- fastställer den i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningen
- godkänner styrelsens förslag till resultatdisposition, samt
- beviljar styrelseledamöterna ansvarsfrihet för den tid redovisningen avser.

Stockholm i mars 2017



Johan Jiremark



Ulf Thornander

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	872 000	830 423	830 423
Hyror lokaler	12 000	12 000	12 000
Bredbandsintäkter	39 500	39 600	39 600
Öresutjämning	0	21	0
Försäkringsersättning	0	56 587	0
Återbäring försäkringsbolag	5 000	7 382	0
	928 500	946 013	882 023
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	0	-848	0
Fastighetskötsel beställning	-5 000	-19 981	-2 000
Snöröjning/sandning	-4 000	-6 250	-6 500
Städning entreprenad	-44 500	-43 428	-43 500
Städning enligt beställning	-1 000	0	-1 000
Sotning	0	-3 691	0
Hissbesiktning	-3 000	-3 429	-2 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-2 666	0
Sophantering	0	-4 875	0
Gård	-2 000	-1 950	-2 000
Serviceavtal	-10 500	-9 611	-10 500
Förbrukningsmateriel	-3 000	-4 524	-2 000
Störningsjour och larm	0	0	-3 300
Fordon	-1 000	-2 833	0
	-76 000	-104 086	-72 800
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-50 000
Sopphantering/återvinning	0	-5 125	0
VVS	0	-17 550	0
Ventilation	0	-6 100	0
Hiss	0	-18 482	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-7 798	0
	-30 000	-55 055	-50 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-54 194	0
Ventilation	0	-36 623	0
	0	-90 817	0
Taxebundna kostnader			
El	-64 000	-66 454	-60 000
Värme	-286 000	-286 694	-250 000
Vatten	-41 000	-40 563	-38 500
Sophämtning/renhållning	-41 000	-40 001	-40 000
	-432 000	-433 712	-388 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-33 500	-32 190	-32 200
	-33 500	-32 190	-32 200
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-28 000	-26 628	-24 107
	-28 000	-26 628	-24 107

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-88 000	-84 154	-88 000
Inkassering avgift/hyra	0	-425	-600
Föreningskostnader	-1 500	-1 850	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-580	0
Förvaltningsarvode	-55 000	-53 429	-52 500
Administration	-6 000	-9 832	-3 000
Korttidsinventarier	0	-1 295	0
Konsultarvode	0	-23 750	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 500	-4 210	-4 400
	-155 000	-179 525	-149 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-13 500	-13 500	-13 500
Revisionsarvode arvoderad	-1 500	-1 500	-1 500
Arbetsgivaravgifter	-5 000	-3 733	-4 700
	-20 000	-18 733	-19 700
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-12 500	-12 690	-12 690
Förbättringar	-171 500	-171 522	-131 185
	-184 000	-184 212	-143 875
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-958 500	-1 124 957	-880 682
RÖRELSERESULTAT	-30 000	-178 944	1 341
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	10	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	12	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	171	0
Låneräntor	-30 000	-22 409	-35 000
	-30 000	-22 216	-35 000
RESULTAT	-60 000	-201 160	-33 659