

Årsredovisning för
BRF Solbacken Stocksund 2:100

Organisationsnummer 769605-5719

Räkenskapsåret

2016-01-01—2016-12-31

Styrelsen för BFR Solbacken Stocksund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen bildades vid årsskiftet 2000/2001 och äger och förvaltar fastigheten Stocksund 2:100 med adress Bergstigen 8, 182 78 Stocksund

MEDLEMMAR OCH STYRELSE (under 2016)

Martina Ringmar (även ordförande)

Jan Bjuvberg (även kassör)

Charlotta Carlberg

Åsa Mellbring

FASTIGHETEN

På fastigheten uppfördes ca 1907 ett hus för en familj med tjänstefolk. Ca 1945 inreddes vinden och huset byggdes om till tre bostadslägenheter med en sammanlagd bostadsyta på ca 415 m² med följande fördelning:

Lägenhet 1, nedre botten	169 m ²
Lägenhet 2, 1 trappa	155 m ²
Lägenhet 3, 2 trappor	90 m ²

Lägenheterna är upplåtna med bostadsrätt. Till varje lägenhet finns ett källarförråd och en eller två anvisade uteplatser.

I fastigheten finns förutom källarförråd gemensamma utrymmen som förråd och tvättstuga.

Tomten uppgår till 2 735 m². På tomten finns parkeringsplatser för 6 bilar som fördelas med två platser per bostadslägenhet.

2016

Altan i form av trädäck har uppförts på bekostnad av bostadsrättsinnehavarna till lägenhet 1. I lägenhet 1 har ett blindfönster tagits upp i den västra väggen på bekostnad av bostadsrättsinnehavarna till lägenhet 1. Källaren har delvis ytskiktsrenoverats och tvättstugan försetts med en bänk och ny avloppslösning för tvättmaskinerna samt ny ho. Delar av stammen (från köket i lägenhet 2 till badrum i lägenhet 1) har klätts med en s.k. strumpa. Två trädgårdsdagar har hållits varvid trädgården skötts om. Arkitektritning för balkonger till lägenhet 1 och 2 har anskaffats, ej på föreningens bekostnad. Slutligen har balkongerna i lägenhet 2 försetts med nya trägolv, ej på föreningens bekostnad.

2015

Två arbetsdagar har hållits varvid trädgården städats och buskar beskurits m.m. Någon ritning avseende balkonger har inte anskaffats, men kommer att anskaffas under 2016.

2014

Två arbetsdagar har hållits varvid trädgården städats och buskar beskurits m.m. Under året har två av lägenheterna i föreningen sålts. Diskussioner har förts avseende balkongbyggen. Beslut togs om att anlita en arkitekt för att ta fram en ritning under 2015.

2013

Fastigheten har under året och första kvartalet 2014 genomgått flera förbättringsarbeten. Fasaden har målats om och balkongräcken på plan 1 och 2 har bytts ut. Plåt kring takkupolerna mot syd har kompletterats för att optimera avrinning av regnvatten. I samband med renoveringar av badrum på plan 1 och 2 har avloppsstammen mellan våningsplanen bytts ut. En ljudisolerande matta har lagts in under ett nylagt golv i lägenheten på plan 1. Trapphuset har delvis finansierats genom två nya lån om 180 000 resp. 140 000 kr i Statshypotek. Övrig kostnad har tagits från reparationsfond samt föreningens kassamedel. Föreningens totala skuld uppgår till följd av detta till 2 062 000 kr eller 4 949 kr per kvadratmeter fr.o.m. 1 mars 2013. Inför andra kvartalet 2014 och framöver bedömer styrelsen att föreningens ekonomi är i balans och där de årliga avgifterna täcker driftskostnader, avsättning till yttre fond och avskrivningar. Något reparationsbehov inom de närmaste tio åren bedöms inte föreligga.

2012

Två arbetsdagar har hållits varvid trädgården städats och buskar beskurits samt ogräsbekämpning utförts. Fastighetens yta för bilplatsen har kompletterats med 1,3m³ grus. Medlemmarna har själva påbörjat renovering av fösterramar på fastighetens sydsida samt ordnat med fuktförebyggande åtgärder i husgrunden enligt föreskrivna åtgärder till följd av en fastighetsbesiktning som genomfördes av oberoende byggingenjör 2012-06-04. Föreningens gemensamma elavtal har omförhandlats med ny leverantör i form av DinEl. Även fastighetsförsäkringen med Länsförsäkringar har omförhandlats under året med beräknad sammanlagd besparing på c.a 900 :-/år.

2011

Under våren genomfördes ett stambyte i husets källarplan samt i trädgården tom anslutning till det kommunala avlopps nätet. Staketet längs den västra tomtgränsen har bytts ut med hjälp av expertis. 2 arbetsdagar har hållits varvid trädgården har städats och buskar beskurits. Diverse målningsarbeten på husfasaden. Ny gräsmatta har såtts på tomten söder om husfasaden. En trädgårdsfirma har anlitats under hösten för att komplettera trädgårdsarbeten inklusive plantering av träd mot granntomten. En bensindriven snöslunga har inköpts.

2010

Under året har en ny tvättmaskin köpts in. Föreningen har köpt en del trädgårdsredskap, inklusive en motordriven häcksax.

Styrelsen gjorde under året en översyn av möjligheterna att bygga ut huset alternativt stycka av en del av tomten och avser att fortsätta denna översyn under 2011.

2009

Under året har medlemmarna haft två arbetsdagar i trädgården och källaren. Vid den på hösten spreds 2 kubikmeter nytt grus ut på infarten. Vidare har staketet vid brevlådorna reparerats och en stor mängd sly och mindre träd fällts.

2008

Under året utfördes reparation av en äldre kombinerad husbocks- och rötskada som upptäcktes i sam-band med renovering av badrum i lägenhet 2. Kostnaderna täcktes delvisa av fastighetsförsäkringen.

I lägenhet 2 byggdes badrummet om helt liksom hallen. Detta bekostades ej av föreningen.

2007

En rabatt anlades vid infartens slut mot grannfastigheten för att förhindra den allt livligare trafiken av gående, mopeder och bilar över tomten. Under året har inte större inköp gjorts eller arbeten utförts på huset.

2006

Parkeringsplatserna färdigställdes med markduk och nytt grus. Grindstolparna reparerades efter att de blivit påkörda av en lastbil och reparationer gjordes på staketet mot Bergstigen. En tvättmaskin byttes ut.

2005

Under året gjordes inta större arbeten eller inköp till fastigheten

2004

Infarten har breddats genom sprängning och grävning för att göra parkering åt 6 bilar. Motorvärmarruttag har installerats för 4 bilar, belysningen i källaren och dess kablage har bytts ut. Övriga inköp var en ny brännare till oljepannan, en ny gräsklippare och en ny torktumlare.

I lägenhet 3 byttes köket ut. Detta bekostades ej av föreningen.

2003

Under året genomfördes en större renovering. Hela fasaden målades om och vissa trädetaljer byttes ut. Taket lades om med ny papp, läkt, tegel, plåtdetaljer, hängrännor, stuprännor och vindskivor. Golv och väggar i källaren målades om.

Värmepumpen byttes mot en ny med högre kapacitet och oljepannan byttes mot en ny. Källaren och västra entrén har fått nya välisolerade dörrar och låsen för alla gemensamma dörrar har bytts.

Köket i lägenhet 1 har bytts ut och badrummet renoverats. I lägenhet 3 sattes en ny balkong upp utanför vardagsrummet och hela lägenheten fick nya ytskikt. Dessa arbeten bekostades inte av föreningen.

2002

Trappan till lägenheterna 2 och 3 har försetts med en trappmatta för att dämpa ljud och samla upp grus. De två tvättmaskinerna har bytts ut. Ett nytt stängsel av Gunnebo-typ har satts upp längs tomtens södra sida mot Bergstigen.

I lägenhet 3 byggdes badrummet om och en balkong sattes upp utanför köket. I lägenhet 2 byttes köket ut. Dessa arbeten bekostades ej av föreningen.

TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten är taxerad till 6 221 000 kr, varav 3 517 000 kr belöper på byggnaden och 2 704 000 kr belöper på marken.

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

ADMINISTRATION

Under året har det hållits en ordinarie föreningsstämma och fyra protokollförda styrelsemöten. Utöver det har föreningens styrelse haft ett stort antal informella träffar och mailkonversationer för att hantera förvaltningen av föreningen.

Den löpande bokföringen samt upprättandet av bokslut och inkomstdeklaration har utförts av Redovisning Djursholm.

Företaget har inte någon revisor.

Övrig förvaltning har utförts av styrelsen.

LÖNER OCH ARVODEN

Inga arvoden eller löner har betalats

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Se ovan i förvaltningsberättelsen under rubriken 2016

INVENTARIER

Inventarier skrivs av enligt not till resultaträkningen.

FÖRENINGENS LÅN

Föreningen har tre lån hos Handelsbanken på totalt 2 031 962 kr. Amortering sker med sammanlagt 1 802 kr per månad, totalt 21 624 kr på årsbasis.

Räntor för året var 30 344 kr.

AVSKRIVNINGAR

Fastigheten skrivs av med 1 % per år baserat på byggnadens anskaffningsvärde vid föreningens bildande. Årets avskrivning uppgick till 57 551 kr.

EKONOMISK PLAN

En ekonomisk plan upprättas årligen och följs upp vid styrelsens möten.

AVGIFTER

Medlemmarnas avgifter till föreningen har varit oförändrade under året. Några höjningar av avgifterna är inte planerade.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	- 63	- 41	- 196	- 323
Soliditet (%)	- 63	- 21	- 54	- 38

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kr)

Ansamlad förlust	- 1 466 483
Årets förlust	- 63 979
	- 1 533 462

behandlas så att

i ny räkning överföres

- 1 533 462

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar

Resultaträkning	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Föreningens intäkter		234 150	234 150
Föreningens kostnader			
Fastighetsskatt		- 3 804	- 3 715
Drift		- 88 600	- 113 487
Underhåll		- 117 840	- 63 420
Avskrivningar	2	- 57 551	- 57 551
Summa kostnader		- 267 795	- 238 173
Rörelseresultat		- 33 645	- 4 023
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter m.m.		0	0
Räntekostnader m.m.		- 30 334	- 37 901
Resultat efter finansiella poster		- 63 979	- 41 924
Resultat före skatt		- 63 979	- 41 924
Årets resultat		- 63 979	- 41 924

Balansräkning	not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	1 186 418	1 243 969
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	6 332
Kortfristiga fordringar		7 239	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		31 755	81 291
Summa omsättningstillgångar		38 994	87 623
SUMMA TILLGÅNGAR		1 225 412	1 331 592

Balansräkning	not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och Emissionsinsatser		704 343	704 343
Yttre reparationsfond		15 765	15 765
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 1 466 483	- 1 424 559
Årets resultat		- 63 979	- 41 924
Summa eget kapital		- 810 354	- 746 375
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 031 962	2 062 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	5 213
Aktuella skatteskulder		3 804	3 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	7 039
Summa kortfristiga skulder		3 804	15 967
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 225 412	1 331 592
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		1 742 000	1 742 000
		1 742 000	1 742 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för tredje året enligt BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen

Not 2 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar i form av byggnad skrivs av enligt 100-årig plan som grundar sig på byggnadens anskaffningsvärde. Till och ombyggnader skrivs av på samma sätt. Övriga anläggningstillgångar skrivs av enligt följande:

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier: 5 år (20 %)

Värmepumpanläggning: 25 år (4 %)

Takrenovering: 30 år (3,33 %)

Fasadrenovering samt övrigt: 15 år (6,66 %)

Några andra materiella inventarier än föreningens fastighet finns inte i föreningen.

Not 3 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 016 928	2 016 928
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 016 928	2 016 928
Ingående avskrivningar	772 959	715 408
Årets avskrivning	57 551	57 551
Utgående ackumulerade avskrivningar	830 510	772 959
Utgående redovisat värde	1 186 418	1 243 969

Not 4 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	704 343	15 765	- 1 424 559	- 41 924
Disposition av föregående års resultat			- 41 924	- 41 924
Årets resultat				- 63 979
Belopp vid årets utgång	704 343	15 765	- 1 466 483	- 63 979

Not 5 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Handelsbanken	2 031 962	2 062 000
	2 031 962	2 062 000

Stocksund 2017-

Martina Ringmar
OrdförandeÅsa Mellbring
StyrelseledamotCharlotta Carlberg
StyrelseledamotJan Bjurberg
Styrelseledamot

Årsredovisning för
BRF Solbacken Stocksund 2:100

Organisationsnummer 769605-5719

Räkenskapsåret

2016-01-01—2016-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i BRF Solbacken Stocksund 2:100 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2015
Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen stämmer överens med originalen.

Stocksund 2017-

Jan Bjuvberg