

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fiolen

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2029.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-08-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-03-28 och nuvarande stadgar registrerades 2006-05-30 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Mathilda Berglin
Mats Simonsson
Martin Gunnäs

Ordförande
Sekreterare
Kassör

Vald för två år

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mathilda Berglin och Martin Gunnäs.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sara Dynesius

Ordinarie Extern

Konstruktivet

Valberedning

Maria Gaimer
Eva Gunnäs

Sammankallande

SM
SMD

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
BO 17:10	1988	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via luftvärme från ett eldrivet värmeaggregat i kapprum samt värmeväxlare i FT-aggregat över spis.

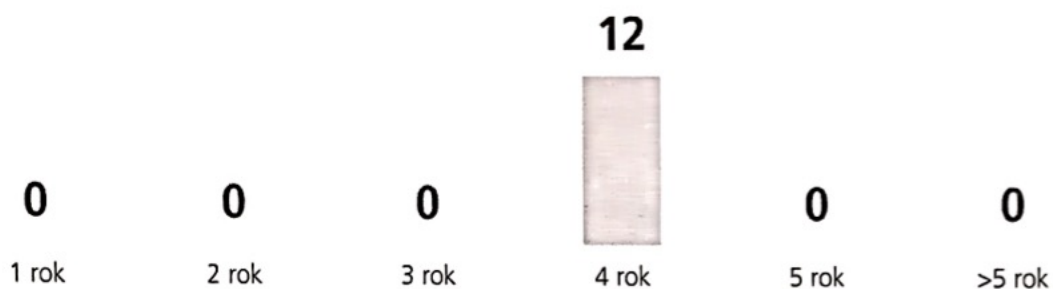
Värdeåret är 1988.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 272 m², varav 1 272 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Soprum och tillhörande förrådsutrymme för bl.a. trädgårdsutrustning
Förrådsbod för bl.a. studsatta, bord och stolar m.m.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ommålning och reparation av en förrådsbyggnad	2016

M
CIS
SM

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ev. ommålning av fasader	2017	Om ekonomiskt sunt att genomföra i samband med lagning av fasad kommer detta ske samtidigt
Lagning av fågelraster	2017	Ursprungligen planerat till 2016. Bör dock samordnas med andra underhållsåtgärder som kräver etablering av byggnadsställningar. Upphandling pågår fn och arbete planeras ske 2017.
Lagning av skador på fasader m.m.	2017	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Skadedjursbekämpning	Nomor AB
Snöröjning	Lumme Fastighetsskötsel
Kabel-TV	Boxer AB
El	Boo Energi
Värme	Boo Energi
Vatten	Nacka kommun
Sophämtning	Nacka kommun
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

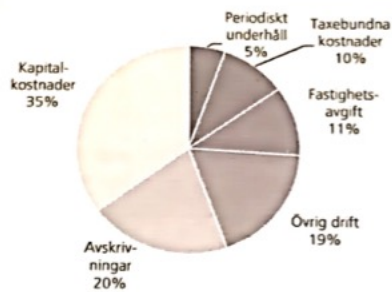
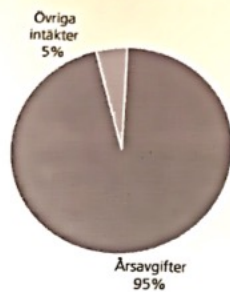
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	898 342	747 388
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 091 023	1 102 282
Finansiella intäkter	1 211	1 675
Minskning kortfristiga fordringar	1 357	0
Ökning av kortfristiga skulder	16 410	0
	1 110 000	1 103 957
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	365 284	369 737
Finansiella kostnader	290 198	384 336
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 386
Minskning av långfristiga skulder	120 000	120 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	75 545
	775 482	953 004
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 232 860	898 342
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	334 518	150 953

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

M
S
SM

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 412 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Ett förrådshus har fasadrenoverats och målats om.

Som en konsekvens av att Österåkers Bostadsrättsförvaltnings AB har slagits samman med SBC är det numera SBC AB om anlitas som ekonomisk förvaltare.

Under hösten har omläggning skett från manuell till elektronisk fakturahantering i SBC:s regi.

Ett lån har lagts om från fast till rörlig ränta per oktober 2016.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18 st

Tillkommande medlemmar: 1 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 17 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	819	819	819	819
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 369	9 464	9 558	9 657
Elkostnad/m ² totalyta	13	12	12	13
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	45	33	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	228	302	333	383
Soliditet (%)	7	5	4	3
Resultat efter finansiella poster (tkr)	271	180	171	-207
Nettoomsättning (tkr)	1 091	1 102	1 072	1 081

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 272 m² bostäder.

Handwritten signature and initials

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	800 000	0	0	800 000
Fond för yttre underhåll	314 250	39 000	83 625	191 625
S:a bundet eget kapital	1 114 250	39 000	83 625	991 625
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-429 011	-39 000	96 116	-486 126
Årets resultat	270 608	270 608	-179 741	179 741
S:a ansamlad förlust	-158 403	231 608	-83 625	-306 386
S:a eget kapital	955 847	270 608	0	685 239

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	270 608
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-390 011
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-39 000
summa balanserat resultat	-158 403

Styrelsen föreslår följande disposition:	-98 000
extra reservering till fond för yttre underhåll	43 420
av fond för yttre underhåll ianspråkats	-212 983
att i ny räkning överförs	

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

M SMO

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 090 963	1 041 720
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	60 562
Summa rörelseintäkter		1 091 023	1 102 282
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-302 670	-319 492
Övriga externa kostnader	Not 5	-62 614	-46 611
Personalkostnader	Not 6	0	-3 634
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-166 144	-170 144
Summa rörelsekostnader		-531 428	-539 881
RÖRELSERESULTAT		559 595	562 401
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 211	1 675
Räntekostnader och liknande resultatposter		-290 198	-384 336
Summa finansiella poster		-288 987	-382 661
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		270 608	179 740
ÅRETS RESULTAT		270 608	179 740

M
S
D

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	11 753 295	11 734 539
Maskiner och inventarier	Not 9	0	184 900
Summa materiella anläggningstillgångar		11 753 295	11 919 439
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 753 295	11 919 439
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		80	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	260 669	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	9 282
Summa kortfristiga fordringar		260 749	9 282
KASSA OCH BANK		980 036	898 342
Kassa och bank		980 036	898 342
Summa kassa och bank		980 036	898 342
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 240 785	907 624
SUMMA TILLGÅNGAR		12 994 080	12 827 063

SM
M
(1)

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		800 000	800 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	314 250	191 625
Summa bundet eget kapital		1 114 250	991 625
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-429 011	-486 126
Årets resultat		270 608	179 741
Summa fritt eget kapital		-158 403	-306 385
SUMMA EGET KAPITAL		955 847	685 240
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	11 797 971	11 917 971
Summa långfristiga skulder		11 797 971	11 917 971
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	120 000	120 000
Leverantörsskulder		40 459	3 850
Skatteskulder		3 353	1 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	76 450	98 475
Summa kortfristiga skulder		240 262	223 852
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 994 080	12 827 063

M
S
C

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 anspråktagande 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	100 år	100 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 041 715	1 041 720
Vattenintäkter	46 355	0
Överlåtelse/pantsättning	2 891	0
Öresutjämning	2	0
	1 090 963	1 041 720

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	60	0
Vattenintäkter	0	54 107
Överlåtelse/pantsättning	0	6 455
	60	60 562

Mh
SVD

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	13 274	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	9 500	0
	Snöröjning/sandning	8 000	0
	Gård	2 908	0
	Förbrukningsmateriel	29 991	671
		63 673	671
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	72 234
	Installationer	0	12 174
	Vattenskada	0	35 375
		0	119 783
	Periodiskt underhåll		
	Tak	43 420	0
		43 420	0
	Taxebundna kostnader		
	El	16 503	14 641
	Vatten	46 624	57 489
	Sophämtning/renhållning	17 242	11 881
		80 369	84 011
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 265	27 883
		26 265	27 883
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	88 944	87 144
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	302 670	319 492

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Revisionsarvode extern revisor	-250	6 500
	Föreningskostnader	727	0
	Fritids- och trivselkostnader	8 154	0
	Förvaltningsarvode	23 764	13 784
	Förvaltningsarvoden övriga	6 363	0
	Administration	5 663	2 165
	Korttidsinventarier	14 343	3 835
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 850	3 850
	Övriga driftskostnader	0	16 477
		62 614	46 611

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Övriga personalkostnader	0	3 634
		0	3 634

M

(1)

SMD

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	129 164	129 164
	Förbättringar	36 980	0
	Inventarier	0	40 980
		166 144	170 144

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 416 391	13 416 391
	Omklassificering	369 800	0
	Utgående anskaffningsvärde	13 786 191	13 416 391
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 681 852	-1 552 688
	Årets avskrivningar enligt plan	-166 144	-129 164
	Omklassificering	-184 900	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 032 896	-1 681 852
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 753 295	11 734 539
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	500 000	500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 924 000	6 924 000
	Taxeringsvärde mark	10 356 000	10 356 000
		17 280 000	17 280 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	17 280 000	17 280 000
		17 280 000	17 280 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	522 145	522 145
	Nyanskaffningar	0	0
	Omklassificering	-369 800	0
	Utgående anskaffningsvärde	152 345	522 145
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-337 245	-296 265
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-40 980
	Omklassificering	184 900	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-152 345	-337 245
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	184 900

M C S
SMD

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	7 845	0
	Klientmedel hos SBC	252 824	0
		260 669	0

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	0	9 282
		0	9 282

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	191 625	112 000
	Reservering enligt stadgar	39 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut	119 000	115 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-35 375	-35 375
	Vid årets slut	314 250	191 625

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	1,060 %	3 053 871	3 123 871	2017-11-07
	SBAB	2,060 %	3 000 000	3 000 000	2019-09-13
	SBAB	3,350 %	5 864 100	5 914 100	2017-09-04
	Summa skulder till kreditinstitut		11 917 971	12 037 971	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-120 000	-120 000	= änd omräkning
			11 797 971	11 917 971	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 197 971 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 589 000	13 589 000

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Upphandling av entreprenör för lagning och fasader pågår.
	Undersökning av olika alternativ för bredband via fiber pågår.

M *CS*
870

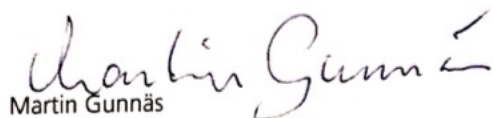
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	24 241	14 667
	Förutbetalda avgifter och hyror	52 209	77 308
	Revisionsarvode	0	6 500
		76 450	98 475

Styrelsens underskrifter


SALTSJÖ-BOO den / 2017


Mathilda Berglin
Ordförande


Mats Simonsson
Sekreterare


Martin Gunnäs
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 29,4 2017


Sara Dynesius
Extern revisor

Revisionsberättelse BrF Fiolen

Vid granskning av BrF Fiolen räkenskaper för tiden 2016-01-01—2016-12-31 har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer. Den kontanta kassan och det kvarstående värdet på bank har kontrollerats och vid årsredovisningen har föreningens värdehandlingar uppvisats.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig ingen anledning till anmärkning. Därför föreslår jag årsmötet att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Vällingby den 29 april 2017



Sara V. Dynesius
Revisor