

Årsredovisning för

# Bf Eken

702000-4276

Räkenskapsåret

**2016-01-01 - 2016-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Eken, 702000-4276 får härmed avge årsredovisning för 2016-01-01 - 2016-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

#### Föreningens fastighet

Byggnaden ligger i Stockholms kommun och har beteckningen Havsfrun 12. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad via Allians försäkringsmäklare.

Föreningen består av 24 st lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 2 st lokaler.

Den totala boytan är 2 208,5 kvm.

#### Föreningens lokaler

Verksamhet	Yta	Löptid t o m
Global kompetens	432	2017-06-30
You Name It	94	?

#### Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med lägst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1898.

#### Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB.

Teknisk förvaltning har utförts av Holmfast drift AB (sedan nov 2016).

#### Föreningsfrågor

##### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2009-11-27.

##### Andrahanduthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

##### Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 1 000 kr. Ingen pantsättningsavgift tas ut.

Samtliga dessa avgifter handläggs av Azets Insight AB.

### Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2016-05-09) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lars Nilsson	Ledamot
Mike Dickinson	Ledamot
Fredrik Olbers	Ordförande
Johan Enestedt	Ledamot
Ann de Jonge	Ledamot
Daniel Rösth	Suppleant

- Styrelsen har under året hållit 11 st. protokollförda sammanträden.

#### Revisorer och revisorsuppleanter

Stephan Emneryd  
Jonas Åström

#### Valberedning

Lotta Dickinson  
Rune Persson

### Föreningens ekonomi

#### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016.

#### Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 268 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

#### Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2017. Budgeten visar på ett resultat på 252 800 kronor.

#### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

### *Väsentliga händelser under verksamhetsåret*

1.5 miljoner av lån har återbetalats. Återstår 1.5 miljoner i lån.

Slipning/polering av stengolv i entréhall

Besiktning av lägenheterna av Humidus AB

Avtal om teknisk förvaltning med Holmfast drift AB

### Medlemsinformation

	2016-12-31	2015-12-31
Vid räkenskapsårets början	39	32
Tillkommande medlemmar	1	15
Avgående medlemmar	-1	-8
<b>Summa</b>	<b>39</b>	<b>39</b>

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

### Flerårsöversikt

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 492	1 480	1 575	1 366
Resultat efter finansiella poster, tkr	-64	-127	153	-343
Soliditet, %	74	62	-	NEG
Kassalikviditet, %	426	1 029	142	154
Underhållsfond, tkr	276	176	26	145
Lån per kvm bostadsyta, kr	679	1 358	2 724	2 724
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	329	322	321	321
Genomsnittlig skuldränta, %	2,19	2,36	2,40	2,80

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	6 015 300	5 375	176 093	-719 700	-126 774	5 350 294
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			100 000			100 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-226 774	126 774	-100 000
bostadsrätt Årets resultat					-63 605	-63 606
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 015 300</b>	<b>5 375</b>	<b>276 093</b>	<b>-946 474</b>	<b>-63 605</b>	<b>5 286 688</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-946 474
årets resultat	-63 605
Totalt	<hr/> -1 010 079
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll	100 000
i ny räkning överförs	-1 110 079
Totalt	<hr/> -1 010 079

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 491 927	1 712 808
Övriga rörelseintäkter		7 224	79 956
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 499 151</b>	<b>1 792 764</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 298 257	-1 466 918
Övriga externa kostnader		-69 083	-165 711
Personalkostnader	4	-67 523	-60 767
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-96 636	-132 537
<b>Summa rörelsekostnad</b>		<b>-1 531 499</b>	<b>-1 825 933</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-32 348</b>	<b>-33 169</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 922	12 927
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 179	-106 532
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-31 257</b>	<b>-93 605</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-63 605</b>	<b>-126 774</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-63 605</b>	<b>-126 774</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-63 605</b>	<b>-126 774</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	5 612 834	5 709 470
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 612 834</u>	<u>5 709 470</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i intresseorganisationer	7	1 900	1 900
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 900</u>	<u>1 900</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>5 614 734</u>	<u>5 711 370</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		531 117	346 129
Övriga fordringar		38 185	41 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 609	29 147
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>601 911</u>	<u>416 637</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		929 318	2 506 413
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>929 318</u>	<u>2 506 413</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 531 229</u>	<u>2 923 050</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>7 145 963</u>	<u>8 634 420</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 015 300	6 015 300
Reservfond		5 375	5 375
Fond för yttre underhåll		276 093	176 093
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>6 296 768</u>	<u>6 196 768</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-946 474	-719 700
Årets resultat		-63 605	-126 774
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 010 079</u>	<u>-846 474</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>5 286 689</u>	<u>5 350 294</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 500 000	3 000 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>1 500 000</u>	<u>3 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		53 449	14 738
Skatteskulder		1 463	3 648
Övriga skulder		40 888	35 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		263 474	230 273
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>359 274</u>	<u>284 126</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>7 145 963</u>	<u>8 634 420</u>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	-32 348	-33 169
Erhållna räntor	17 922	12 927
Erlagda räntor	-49 179	-106 532
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	96 635	5 602 537
	<u>33 030</u>	<u>5 475 763</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>33 030</b>	<b>5 475 763</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-185 274	-61 424
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	75 149	-143 989
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-77 095</b>	<b>5 270 350</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-1 500 000	-3 016 446
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 500 000</b>	<b>-3 016 446</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 577 095</b>	<b>2 253 904</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 506 413</b>	<b>252 509</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>929 318</b>	<b>2 506 413</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### **Definition av nyckeltal**

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

#### **Avskrivningar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Byggnader	200
Till och ombyggnation	40
Kabel-tv	10

### Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyor bostäder	1 200	41 547
Hyor lokal, moms	717 960	717 840
Årsavgifter	727 742	711 948
Andrahandsuthyrning	1 500	-
Kravavgift	1 620	1 260
Gårdsrenhållning	5 500	3 000
Överlåtelseavgift	4 000	4 000
Försäkringsersättning	32 409	233 213
Öresutjämning	-4	-
<b>Summa</b>	<b>1 491 927</b>	<b>1 712 808</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	3 247	-
Städ	58 112	56 446
Övriga fastighetskostnader	27 702	25 913
Reparationer	273 001	102 278
Reparation byggnad	341 626	726 609
El	28 294	28 240
Fjärrvärme	298 747	278 723
Vatten	41 262	36 882
Sophämtning	71 480	70 590
Fastighetsförsäkring	61 631	50 263
Kabel-Tv	25 484	24 682
Fastighetsskatt	67 671	66 292
<b>Summa</b>	<b>1 298 257</b>	<b>1 466 918</b>

### Not 4 Personalkostnader

#### *Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader*

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	51 500	46 000
Totala löner och ersättningar	51 500	46 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	16 023	14 767
<b>Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter</b>	<b>67 523</b>	<b>60 767</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	6 628 607	6 628 607
	<u>6 628 607</u>	<u>6 628 607</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-919 137	-822 496
- Årets avskrivning enligt plan	-96 636	-96 641
	<u>-1 015 773</u>	<u>-919 137</u>
<b>Utgående redovisat värde på byggnad och mark</b>	<b>5 612 834</b>	<b>5 709 470</b>

### **Taxeringsvärde**

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	22 524 000	23 846 000
Taxeringsvärde mark:	40 000 000	34 000 000
	<u>62 524 000</u>	<u>57 846 000</u>

### **Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande**

Bostäder:	58 800 000	54 200 000
Lokaler:	3 724 000	3 646 000
	<u>62 524 000</u>	<u>57 846 000</u>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	646 231	646 231
Utgående anskaffningsvärde	646 231	646 231
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-646 231	-610 335
- Årets avskrivning enligt plan	-	-35 896
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-646 231</u>	<u>-646 231</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 7 Andelar i intresseorganisationer

	2016-12-31	2015-12-31
Insats SBC	1 900	1 900
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 900</b>	<b>1 900</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta% 2016-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2017 enl låneavtal	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Swedbank	0,98	Rörlig	-	-	1 500 000
Swedbank	3,19	2017-11-24	-	1 500 000	1 500 000
<b>Totalt</b>			-	<b>1 500 000</b>	<b>3 000 000</b>

### Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	6 526 446	6 526 446
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 526 446</b>	<b>6 526 446</b>

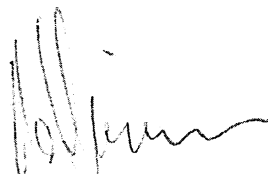
#### Eventalförpliktelser

Inga Inga

## Underskrifter

Stockholm 2017- -

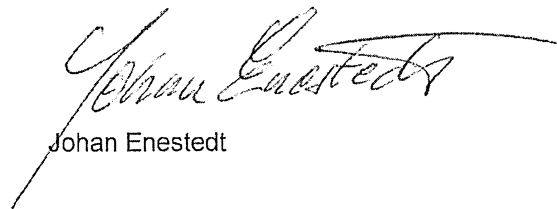
Lars Nilsson



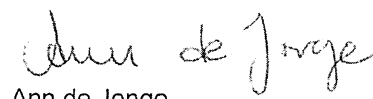
Mike Dickinson



Fredrik Olbers

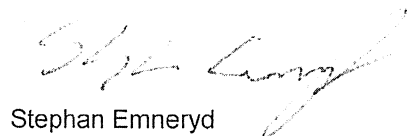


Johan Enestedt



Ann de Jonge

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-



Stephan Emneryd

Jonas Åström