

ÅRSREDOVISNING

2016

FÖR

BRF

Färjestadens Hamn 1

Årsredovisning

Brf Färjestadens Hamn 1

769612-6734

Styrelsen för Brf Färjestadens Hamn 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Färjestadens Hamn 1 i Mörbylånga kommun registrerades hos Bolagsverket 2005-06-10.

Inflyttning i lägenheterna ägde rum i oktober 2006.

Ändamålet med bostadsrättsföreningens verksamhet är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och mark för nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelse och revisorer under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 9 protokollförda möten och följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Jan Petersson, ordförande

Jan-Erik Bengtsson, vice ordförande

Christer Carlsson, sekreterare

Gunilla Gustavson

Suppleant

Rolf Carlsson

Per Thurfors

Revisor

Gudrun Grabarski Larson

Revisorssuppleant

Bengt-Olow Johansson

Valberedning

Mats Lindahl och Angelika Carlsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två av styrelsens ledamöter i förening.

Beskrivning av fastigheten

Föreningen äger fastigheten Färjestaden 5:13 i Mörbylånga kommun med adress Norra Hamnplan 7A-C och 8A-D

På fastigheten har uppförts en byggnad med 15 lägenheter samt 4 lägenheter i 4 radhus. Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Dina Försäkringar, Öland.

Bostadsrättstillägget ingår som en förmån för föreningens medlemmar.

Den totala lägenhetsytan är 2 063,3 m² och utgörs av följande lägenhetstyper:

Antal lägenheter	kvm	Antal rum
1	88	3
2	100	4
5	101	4
2	101	3
2	114	4
1	114	5
3	117	5
2	123	4
1	123	5

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Personal och löner

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Den ekonomiska förvaltningen sköts fr.o.m. 2016-01-01 av PH Konsult & Förvaltning AB i Karlskrona.

Inga arvoden har betalats ut till styrelsen.

Nya medlemmar

Styrelsen har under verksamhetsåret beslutat att välja in följande personer som nya medlemmar i Bostadsrättsföreningen Färjestadens Hamn 1:

Ann-Kristin och Ove Joelsson att överta lägenhet 122, Norra Hamnplan 7 A.

Andrahandsuthyrning

Under 2016 har radhus 7, hyrts ut i andra hand. En förlängning av andrahandsuthyrningen med ett år beslutades 2016-08.

Avgifter

Rutinerna för att bevaka att avgifterna kommer bostadsrättsföreningen tillhanda i rätt tid fungerar bra.

Bostadsrättslagens stränga regler tillämpas vid sen inbetalning.

Drift och Underhållsplan

Inga åtgärder har utförts under 2016

Inga åtgärder planerade under 2017

Säkerhet

- OVK har genomförts utan anmärkning
- Hissbesiktning har genomförts och hissarna är utan anmärkning
- Anmärkningarna från Räddningstjänstens besiktning 2015 har åtgärdats.
Åtgärderna består i tätning av samtliga rör genomföringar mellan brandceller för att uppfylla gällande brandföreskrifter.

Årlig husbesiktning

Den årliga husbesiktningen för 2016 har genomförts. Inga väsentliga anmärkningar framkom.

Avtal

Under året har följande ändringar av avtal gjorts:

Förlängt avtal om teknisk förvaltning med Primär fastighetsförvaltning AB.

Elavtal med fast avgift tecknades med Svensk NaturEnergi AB som erbjöd lägsta taxan.

Avtal om Ekonomisk förvaltning har tecknats med PH Konsult & Förvaltning AB.

Ny försäkring tecknad hos Dina Försäkringar, Öland

Övriga händelser

- Medlemsfest avhölls under sommaren.
- En arbetsdag anordnades på hösten för städning samt allmänt underhåll. Det var frivilligt att delta. Det blev väldigt snyggt och prydligt på gården samt i allmänna utrymmen.
- Piskställning har inköpts
- Bullerskydd har byggts kring luftvärmepumpen

Bostadsrätterna

Bostadsrättsföreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Bostadsrätterna är en branschorganisation för bostadsrättsföreningar och utgör ett stöd för Bostadsrätternas medlemmars styrelser och medlemmarna i bostadsrättsföreningarna.

Räntemarknad

Styrelsen arbetar intensivt med placering av lån för att uppnå bra lånevillkor.

Fastighetstaxering

Taxeringsvärdena är enligt följande:

	Taxeringsvärde	Mark	Byggnader	Taxeringsår
Radhuslägenheterna	5.462.000	1.824.000	3.638.000	2015
Stora lägenhetshuset	15.636.000	2.436.000	13.200.000	2016
Summa	21.098.000	4.260.000	16.838.000	

Extra avgifter

Överlåtelseavgift faktureras nya medlemmen i samband med en överlåtelse.

Avgiften är 2,5 % av aktuellt prisbasbelopp.

Pantsättningsavgift faktureras vid varje pantsättningstillfälle med 1 % av prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsuthyrning är fastställd till 200 kr per påbörjad månad.

Årsavgifter 2016

Styrelsen beslutade att sänka avgiften under kvartal 2-4 för 2016 Den genomsnittliga avgiften för 2016 har varit 549 SEK/m² och år.

Årsavgifter 2017

Styrelsen beslutade att behålla den lägre avgiften även för 2017. Den genomsnittliga avgiften för 2017 beräknas då till 529 SEK/m² och år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	1 208	1 279
Resultat efter finansiella poster	160	238
Soliditet %	71	71
Kassalikviditet %	242	141

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Årligt underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 010 000	898 838	-253 590	159 904	237 949
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning		124 000	253 590	-139 642	-237 949
Årets resultat					159 612
Belopp vid årets utgång	35 010 000	1 022 838	0	20 262	159 612
					Totalt
Belopp vid årets ingång					36 053 101
Balanseras i ny räkning					-1
Årets resultat					159 612
Belopp vid årets utgång					36 212 712

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	20 262
Årets resultat	159 612
Årets fondavsättning	-125 000
lanspråkstagande av yttre fond	0
<i>Summa</i>	<i>54 874</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	54 874
<i>Summa</i>	<i>54 874</i>

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

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter	1	1 207 900	1 279 387
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 207 900	1 279 387
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-494 646	-380 300
Löpande reparationer		-30 285	0
Övriga kostnader		-42 768	-51 533
Fastighetsskatt		-24 334	-23 027
Avskrivningar	3	-137 583	-137 583
Summa rörelsekostnader		-729 616	-592 443
Rörelseresultat		478 284	686 944
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-318 754	-448 995
Summa finansiella poster		-318 672	-448 995
Resultat efter finansiella poster		159 612	237 949
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		0	0
Summa bokslutsdispositioner		0	0
Resultat före skatt		159 612	237 949
Årets resultat		159 612	237 949

BALANSRÄKNING

	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	3	
Byggnader och mark	50 143 757	50 243 757
Värmepump och Kalkfilter	373 793	411 376
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>50 517 550</i>	<i>50 655 133</i>
Summa anläggningstillgångar	50 517 550	50 655 133
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	82	2 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 999	20 041
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>21 081</i>	<i>22 171</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	386 302	261 069
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>386 302</i>	<i>261 069</i>
Summa omsättningstillgångar	407 383	283 240
SUMMA TILLGÅNGAR	50 924 933	50 938 373

2016-12-31 2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget Kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	35 010 000	35 010 000
Fond för yttre underhåll	1 022 838	898 838
Fond för årligt yttre underhåll	0	-253 590
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>36 032 838</i>	<i>35 655 248</i>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	20 262	159 904
Årets resultat	159 612	237 949
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>179 874</i>	<i>397 853</i>

Summa eget kapital 36 212 712 36 053 101

Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut	14 543 750	14 683 750
------------------------------------	------------	------------

Summa långfristiga skulder 14 543 750 14 683 750

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	6 589	4 409
Förskottsbetalade avgifter	107 309	111 027
Skatteskulder	3 688	28 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 885	57 877

Summa kortfristiga skulder 168 471 201 522

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 50 924 933 50 938 373

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Not 1	Årsavgifter	2016	2015
	Årsavgifter	1 136 985	1 273 153
	Bredband	56 772	0
	Pantförskrivningsavgifter	1 335	0
	Överlåtelseavgifter	2 225	2 223
	Övriga fakturerade kostnader	4 785	0
	Andrahandsuthyrning	2 400	600
	Övriga intäkter	3 400	3 400
	Öres och kronutjämning	-2	11
		1 207 900	1 279 387

Not 2	Driftskostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	-93 227	-86 111
	Hissbesiktning	-3 565	0
	Hissar	-24 810	-9 965
	Fastighetsel	-119 762	-113 788
	Fjärrvärme	-27 383	-22 624
	Vatten och avlopp	-78 858	-79 757
	Sopor	-31 934	-33 532
	Försäkring	-15 657	-15 773
	Tv-avgifter	-1 512	-4 256
	Bredband	-56 887	0
	Ekonomisk förvaltning	-28 727	0
	Möteskostnader	-12 324	-14 494
		-494 646	-380 300

Not 3	Materiella anläggningstillgångar	2016	2015
	Anskaffningsvärde Byggnader	51 306 257	51 306 257
	Ackumulerade avskrivningar	-1 062 500	-962 500
	Årets avskrivning	-100 000	-100 000
	Anskaffningsvärde Värmepump	490 000	490 000
	Ackumulerade avskrivningar	-98 124	-65 416
	Årets avskrivning	-32 708	-32 708
	Anskaffningsvärde Kalkfilter	24 375	24 375
	Ackumulerade avskrivningar	-4 875	0
	Årets avskrivning	-4 875	-4 875
		50 517 550	50 655 133

Not 4	Förfallotid skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Swedbank Hypotek, 0,86 Omsättningsdatum 2018-04-25	3 300 000	0
	Swedbank Hypotek, 3,06 Omsättningsdatum 2019-04-25	4 700 000	4 700 000
	Swedbank Hypotek, 1,62 Omsättningsdatum 2020-10-23	3 243 750	3 343 750
	Swedbank Hypotek, 1,56 Omsättningsdatum 2021-04-23	3 300 000	0
	Swedbank Hypotek, 3,19 Omsättningsdatum 2016-04-25	0	6 640 000
		14 543 750	14 683 750

Lånen har amorterats med 140.000 kr enligt följande;
Amotering enligt plan 100.000 kr
Extra amotering i samband med omsättning av lån 40.000 kr


Not 5	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	16 565 000	16 565 000
		16 565 000	16 565 000
	Summa ställda säkerheter	16 565 000	16 565 000

Not 6	Driftsstatistik	2016	2015	2014	2013
	Benämning				
	Uppvärmning + el kr/kvm	71	66	78	95
	Vatten & Avlopp kr/kvm	38	39	38	37
	Sophantering kr/kvm	15	16	16	17

Not 7	Övrig statistik	2016	2015	2014	2013
	Benämning				
	Årsavgifter kr/kvm	551	617	617	617
	Låneskuld kr/kvm	7 029	7 116	7 789	7 362
	Räntekostnader kr/kvm	154	218	239	259
	Yttre fond kr/kvm	60	80	80	80
	Avskrivning kr/kvm	67	67	64	52

UNDERSKRIFTER

Färjestaden 2017-02-16



Jan Petersson



Jan-Erik Bengtsson



Christer Carlsson



Gunilla Gustavson

Min revisionsberättelse har lämnats



Gudrun Grabarski Larson
Föreningsvald revisor