



ÅRSREDOVISNING 2015

Bostadsrättsföreningen Tre Byttor
Organisationsnummer 769606-8456

Innehållsförteckning	sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter	8
Tilläggsupplysningar	10
Undertecknande	11

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Tre Byttor (769606-8456) får härmed avge redovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2015.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen är ett äkta bostadsrättsföretag. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-08. Nuvarande stadgar registrerades 2007-12-11 av Bolagsverket. Föreningen följer Bostadsrättslagen (SFS 1991:14), Lagen om ekonomiska föreningar (SFS 1987:667) och ytterligare regelverk med normer som föreningen måste följa.

Allmänt om verksamheten

Förvaltning av 23 bostadslägenheter, samtliga med bostadsrätt.

1 rok	10 st	335 m ²
2 rok	9 st	461 m ²
3 rok	4 st	292 m ²

Styrelsen har valt att löpande drift och ekonomisk förvaltning sköts i formen självförvaltning med s.k. egenförvaltning. Avtal är tecknat för service, felanmälan och jour. Tillgång till hjälp med förvaltningsfrågor är tecknat genom medlemskap i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Föreningen har 30 medlemmar vid räkenskapsårets slut. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem innehar samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Fastigheten

Fastigheten uppfördes år 1943 och består av 1 flerbostadshus. Total tomtyta enligt taxeringsbeskedet är 2 391 m². Byggnaden inrymmer tvättstuga, 1 f.d. torkrum, cykelrum, grovsoprum samt pannrum. Fastigheten innehar parkeringsplatser.

Fastigheten har genomgått följande större underhålls- och renoveringsarbeten:

År 2014 Fönstermålning och målning källarutrymmen. Ventilationsarbete med komplettering av fönsterventiler samt reparation av kanaler i kök och badrum. År 2013 Byte av elstigare och elservice. År 2010 Stensättning av gångbana och uteplats. År 2009 Lägenhetsdörrar och postboxar. År 2008 Byte av expansionskärl till fjärrvärmeväxlare. År 2007 Renovering av trapphus med installation av brandskydds-utrustning och att hissen genomgått större renovering. År 2006 Ommålning av trapphus och biutrymmen samt byte av armatur. År 2005 Utrustning i tvättstugan förnyats med en tvättmaskin. År 2004 Ommålning skett av fasad och fönster, byte av balkonger och omläggning av yttertak. År 2003 Fastigheten genomgått större renoveringsarbeten med stambyte och nya badrum, utbyte av el och modernisering av tvättstugeutrustning.

EE UH

CE RM RC

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme och till kabel-TV genom Com Hem AB. Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Länsförsäkringar. Medlem tecknar bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten och ett konstituerande möte. Däremellan kontinuerlig kontakt rörande föreningens förvaltning och arbete med fastighetens regelbundna såväl som löpande underhåll.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2015. Vid stämman valdes fem styrelseledamöter vars sammansättning framgår av årsredovisningens undertecknande, samt val av intern revisor.

Radonmätning utförd och lämnad till miljöförvaltningen våren 2015.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) pågår. Sotning och brandskyddskontroll är utförd våren 2015 enligt tidsfrist som kommunen fastställer. Tätning är gjord av dörrar och kanal till soptrumma samt översyn av röklucka i trapphus. Nödljusskyltar är uppsatt i vindsutrymmen och arbete med att förstärka belysning i trapphus påbörjad.

I övrigt är det utbytt och installerat radiatorer i källarutrymmen samt att stupränna för dagvattenavledning är lagad.

Okulär besiktning av byggnaden år 2015 visar på mindre putsskador. Styrelsen planerar för att lagning och reparation behöver göras framöver.

Föreningen har haft två gemensamma städdagar, i april respektive september.

Flerårsöversikt

Ekonomi är fortsatt stabil och med ett positivt kassaflöde. Banksaldot på balansdagen uppgår till 200 tkr. Banklånen är för närvarande amorteringsfria och fördelade på villkor med olika löptider. Räntesatser och villkorsändring framgår av not. Räntekostnaden är fortsatt gynnad av förmånliga lånevillkor framförallt på lån med kort bindningstid. Efter att lånen omförhandlats hösten 2014 löper 38,3% av totala lånet rörligt.

Föreningen har med en jämn avgiftsutveckling sedan fastigheten övertogs genomfört flera större renoveringar över åren. Till täckande av fastighetens gemensamma underhåll betalar man som medlem regelbundet via årsavgiften och till "Fond för yttre underhåll".

Ekonomi och nyckeltal

År	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/kr m ²	678	668	617	605
Lån/kr m ²	5 515	5 515	5 331	5 331
Elkostnad/kr m ²	22	24	28	27
Värmekostnad/kr m ²	210	206	208	206
Vattenkostnad/kr m ²	23	22	22	23
Nettoomsättning (tkr)	797	777	718	699
Resultat efter finansiella poster (tkr)	- 270	- 373	- 391	- 361
Soliditet % *)	62%	62%	63%	65%

*) Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital (EK/TK).

CE EE

CF RMK

Föreningens resultat för räkenskapsåret är minus 270 tkr, varav avskrivningar 384 tkr och före fondavsättning- och disposition. Den ekonomiska redovisningen i övrigt framgår av resultat- och balansräkning som är upprättad med tillhörande noter och med jämförelsetal för föregående år.

Styrelsens bedömning våren 2016 är att årsavgifterna kan lämnas oförändrade.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 951 030
Årets resultat	- 270 021
Totalt	- 3 221 051

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	40 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 0
Balanseras i ny räkning	- 3 261 051
Totalt	- 3 221 051

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar kostnad för planerat underhåll. Reservering till fond för yttre underhåll baseras på underhållsplan.

Uttr EE
CE RM BC

RESULTATRÄKNING

Not 2015-01-01 2014-01-01
 - 2015-12-31 - 2014-12-31

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter	738 036	726 857
Hyra parkering	50 740	38 590
Övriga avgifter	8 230	11 210
Summa rörelseintäkter	797 006	776 657

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader	- 168 820	- 147 007
Reparationskostnader	- 22 172	- 119 639
Taxebundna kostnader, uppvärmning	- 289 102	- 286 127
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	- 18 226	- 15 962
Personalkostnader	- 53 822	- 51 309
Avskrivningar	- 383 732	- 377 864
Summa rörelsekostnader	- 935 874	- 997 908

Rörelseresultat - 138 868 - 221 251

Finansiella poster

Ränteintäkter banktillgodohavande	0	183
Intäkts-/kostnadsränta skatt	68	62
Räntekostnader banklån	2 - 131 221	- 152 085
Övriga finansiella poster	0	0
Summa finansiella poster	- 131 153	- 151 840

Resultat efter finansiella poster - 270 021 - 373 091

ÅRETS RESULTAT - 270 021 - 373 091

EE Ctt
CE RM BC

BALANSRÄKNING	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	1		
Byggnader och mark		15 809 596	16 191 724
Maskiner och andra tekniska anläggningar		2 678	4 282
Summa anläggningstillgångar		15 812 274	16 196 006
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		17 844	19 050
Förutbetalda kostnader/uppplupna intäkter		28 000	26 209
Summa kortfristiga fordringar		45 844	45 259
Banktillgodohavande		200 018	86 686
Summa bank		200 018	86 686
Summa omsättningstillgångar		245 862	131 945
SUMMA TILLGÅNGAR		16 058 136	16 327 951
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		12 928 939	12 928 939
Fond för yttre underhåll		180 000	230 000
Summa bundet eget kapital		13 108 939	13 158 939
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 2 951 030	- 2 627 939
Årets resultat		- 270 021	- 373 091
Summa fritt eget kapital		- 3 221 051	- 3 001 030
SUMMA EGET KAPITAL	3	9 887 888	10 157 909
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	2	6 000 000	6 000 000
Summa långfristiga skulder		6 000 000	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		73 147	59 972
Skatteskulder		9 835	7 315
Övriga skulder		4 913	17 025
Uppplupna kostnader/förutbetalda intäkter		82 353	85 730
Summa kortfristiga skulder		170 248	170 042
SUMMA SKULDER		6 170 248	6 170 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 058 136	16 327 951

Utö EE
CE RM BK

BALANSRÄKNING	Not	2015-12-31	2014-12-31
Ställda panter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar	4	7 200 000	7 200 000
Ansvarsförbindelser	5	Inga	Inga

EE Uttr CE
RM R

Noter

Not 1 Anläggningstillgångar 2015-12-31 2014-12-31

Byggnad och mark

Ingående anskaffningsvärde	19 839 657	19 653 294
Anskaffningar under året	0	186 363
Utgående anskaffningsvärde	19 839 657	19 839 657
Ingående avskrivningar	- 3 647 933	- 3 278 229
Årets avskrivningar	- 383 128	- 369 704
Utgående avskrivningar	- 4 030 061	- 3 647 933
Utgående redovisat värde	15 809 596	16 191 724
Varav byggnad	11 263 660	11 645 788
Varav mark	4 545 936	4 545 936

Ingångsvärdet för byggnad och mark är upptaget i proportion till köpeskillingen efter taxeringsvärdet som gällde för år 2002.

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Ingående anskaffningsvärde	165 287	165 287
Anskaffningar under året	0	0
Utgående anskaffningsvärde	165 287	165 287
Ingående avskrivningar	- 161 005	- 152 845
Årets avskrivningar	- 1 604	- 8 160
Utgående avskrivningar	- 162 609	- 161 005
Utgående redovisat värde	2 678	4 282
Anskaffningsvärde	20 004 944	20 004 944
Avskrivningar	4 192 670	- 3 808 938
Bokfört värde anläggningstillgångar	15 812 274	16 196 006
Summa Byggnad och Mark	15 809 596	16 191 724
Summa Maskiner och andra tekniska anläggningar	2 678	4 282
Summa Anläggningstillgångar	15 812 274	16 196 006

CE ^{cto} EE
RM K

Noter

Not 2 Fastighetslån och räntekostnader			2015-12-31			2014-12-31		
Villkors- ändringsdag	%	Belopp	Villkors- ändringsdag	%	Belopp			
2017-09-30	3,21%	1 700 000	2017-09-30	3,21%	1 700 000			
2019-09-30	2,30%	2 000 000	2019-09-30	2,30%	2 000 000			
Rörlig		2 300 000	Rörlig		2 300 000			
Lån		6 000 000	Lån		6 000 000			
Räntekostnad		131 221						152 085

Not 3 Eget kapital						2015-12-31	
	Inbetalda insatser	Upplåtelse -avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa	
Ing balans	10 528 939	2 400 000	230 000	- 2 627 939	- 373 091	10 157 909	
Avsättning			40 000	- 413 091	373 091	0	
Uttag			- 90 000	90 000		0	
Årets resultat					- 270 021	- 270 021	
Utg balans	10 528 939	2 400 000	180 000	- 2 951 030	- 270 021	9 887 888	

Ingående balans är i överensstämmelse med utgående balans föregående år 2014.

Not 4 Ställda säkerheter		2015-12-31	2014-12-31
Ställd pant i fastighet			
Pantbrev hos Stadshypotek		7 200 000	7 200 000
Not 5 Ansvarsförbindelser		2015-12-31	2014-12-31
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

EE ⁶⁰⁰ CE
RM ⁷⁶

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Förändrade redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsår 2014 har föreningen övergått till att tillämpa BFNAR 2009:1.

Det förekommer inga avvikelser från grundläggande principer, allmänna råd eller rekommendationer.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Årsavgifter och hyra aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade nedskrivningar och ackumulerade avskrivningar. Byggnad och inventarier skrivs av med linjär avskrivning enligt plan med beaktande av ekonomisk livslängd, nedan uttryckt i procent per år.

Byggnad	1,00%
Mark	0,00%
Fasad	3,33%
Tvättstuga	10,00%
Elinstallation	1,67%
Stambyte	3,33%
Trapphus,	10,00%
Brandskydd	10,00%
Hiss	10,00%
Lägenhetsdörrar, postboxar	10,00%
Stensättning gångbana och uteplats	5,00%
El-Central	2,00%
Fönstermålning	10,00%

Skatter och avgifter

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra Kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Fastighetsavgift

Föreningen betalar full kommunal fastighetsavgift och år 2015 är den 1.243 kr per lägenhet. Beloppet räknas om varje år och år 2016 är den 1.268 kr per lägenhet.

Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad för utgående mervärdesskatt (moms) på uthyrning av parkering till utomstående. Föreningen har ingen avdragsrätt för ingående moms. Momsen utgör således en kostnad för föreningen.

CE LHO EE
RM 76

Undertecknande

Stockholm den 216 2016



Roger Munck
Styrelsens ordförande

Emma Engborg
Ledamot



Carl-Henrik Olofsson
Ledamot



Lotti Engborg
Ledamot



Barbro Carlsson
Ledamot

Revisionsberättelse har avgivits beträffande denna årsredovisning

Stockholm den 716 2016

Bo Lundin
Av stämman vald revisor

C.E. C.H.O. E.E.
R.M. B.C.