

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Duvnäs

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.

- Styrelsen planerar att upprätta en underhållsplan.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1921-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-09-10 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-30 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Spikens samfällighet. Föreningens andel är 25 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam väg.

Styrelsen

Frida Helena Axelsson	Ledamot
Elin Beatrice Maria Ek	Ledamot
Andreas Christopher Igelström	Ledamot
Emma Josefine Raiend	Ledamot
Maria Josefine Saletti	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jakob Sandgren	Ordinarie Intern
Elias Faxö	Suppleant Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SPIKEN 9	1920	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

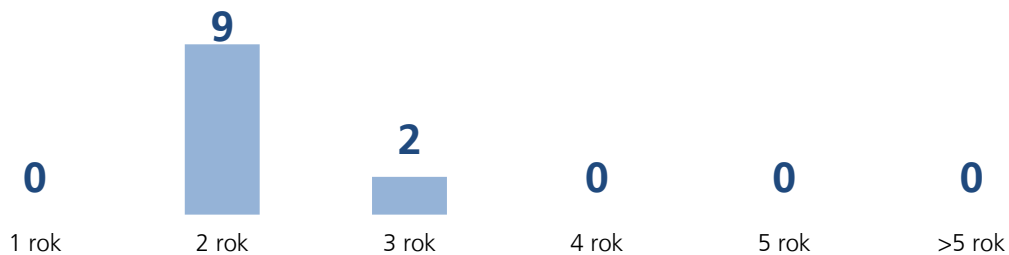
Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1948.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 892 m², varav 660 m² utgör lägenhetsyta och 232 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisörsalong	35 m ²	10 år
Solarium	106 m ²	10 år
Restaurang	90 m ²	10 år

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Tvättstuga
Källarlokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2016	Funktionskontroll av ventilationssystem i samtliga lägenheter och lokaler. Godkänt och åtgärdat.
Ventilbyte	2016	Ventilbyte i frisörsalong.
Bakgård	2015	Tätning av asfaltsplan på bakgård
Fönsterrenovering	2015	Ommålning samt tätning av fönster
Elbesiktning	2015	Elbesiktning av huvudcentral samt lägenheter
Stuprör	2014	Reparation av stuprör på framsidan
Fasad	2014	Mindre reparation av fasad på framsida
Taket	2014	Förbättring av takets täthet
Värmecentralen	2012	Ny värmecentral (undercentral till fjärrvärmesystem) installerades
Målning av tak på huvudbyggnaden	2012	Målning av tak på huvudbyggnaden
Gårdsförrådet	2012	Byggnation av nytt tak på gårdshuset. Norra sidan höjdes efter sättningar. Hela förrådet målades om.
El/belysning	2012	Elen drogs om i källaren och gamla elkablar plockades bort. Ny belysning installerades både i källaren och på vinden
Tvättmaskiner	2009	Inköp av 2 nya tvättmaskiner och 1 torkskåp
Källarenovering	2007 - 2008	Ren av källarlokal hos Manage Men
Rörstambyte	2005 - 2006	Totalt stambyte påbörjat 2005. Klart mars 2006
Omläggning av tak	2000	Takmålning/täckmålning
Omputsning av fasad	1998	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Förbättring av källarlokal	2017	Upprustning.
Utemöblemang	2017	Inköp av nya trädgårdsmöbler
Bakgård	2017	Lagning del av asfaltsplan på bakgård
Radonbesiktning	2017	
Takrenovering	2018	Renovering av halva taket
Renovering av bakre fasad	2018	Renovering av bakre fasad

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

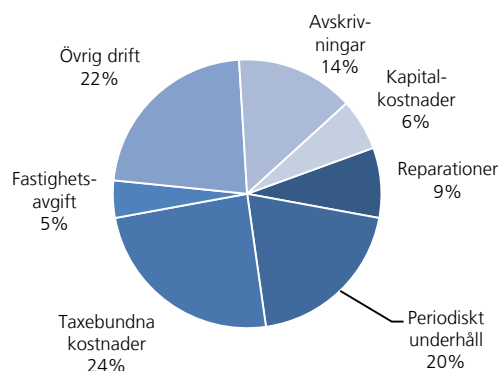
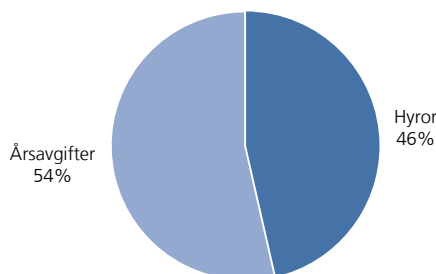
Avtal	Leverantör
Internet/TV	COM HEM
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fiber (Internet/TV)	Sundbybergs Stadsnät

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	453 045	682 882
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	801 564	815 015
Finansiella intäkter	122	427
Minskning kortfristiga fordringar	1 374	10 397
	803 060	825 839
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	664 470	558 819
Finansiella kostnader	52 157	73 132
Minskning av långfristiga skulder	3 332	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	5 799	223 726
	725 758	1 055 676
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	530 347	453 045
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	77 302	-229 837

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK - Funktionskontroll av ventilationssystem i samtligt lägenheter och lokaler. Godkänt och åtgärdat.

Ventilbyte i frisörsalong

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21 st
Tillkommande medlemmar: 3 st
Avgående medlemmar: 6 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 18 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	650	648	642	638
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 603	1 661	1 558	1 439
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 569	5 574	5 877	5 877
Elkostnad/m ² totalyta	21	22	26	34
Värmekostnad/m ² totalyta	143	141	136	169
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	37	36	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	58	82	109	131
Soliditet (%)	25	26	23	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-34	64	54	29
Nettoomsättning (tkr)	801	813	785	755

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 660 m² bostäder och 232 m² lokaler.

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	28 338	0	0	28 338
Kapitaltillskott	932 062	0	0	932 062
Fond för yttre underhåll	337 760	39 405	89 944	208 411
S:a bundet eget kapital	1 298 160	39 405	89 944	1 168 811
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	57 685	-39 405	-25 454	122 544
Årets resultat	-33 942	-33 942	-64 490	64 490
S:a fritt eget kapital	23 743	-73 347	-89 944	187 034
S:a eget kapital	1 321 903	-33 942	0	1 355 845

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-33 942
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	97 090
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-39 405
summa balanserat resultat	23 743

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	166 198
att i ny räkning överförs	189 941

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	800 676	813 377
Övriga rörelseintäkter	Not 3	888	1 638
Summa rörelseintäkter		801 564	815 015
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-603 588	-479 943
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 882	-78 876
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-119 001	-119 001
Summa rörelsekostnader		-783 471	-677 820
RÖRELSERESULTAT		18 093	137 195
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		122	427
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 157	-73 132
Summa finansiella poster		-52 035	-72 705
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-33 942	64 490
ÅRETS RESULTAT		-33 942	64 490

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7	4 617 510
Maskiner och inventarier	Not 8	4 730 512
Summa materiella anläggningstillgångar	4 665 510	4 784 512
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 667 510	4 786 512
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	530 548
Summa kortfristiga fordringar	530 548	454 620
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	530 548	454 620
SUMMA TILLGÅNGAR	5 198 059	5 241 132

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 338	28 338
Kapitaltillskott		932 062	932 062
Fond för yttre underhåll	Not 11	337 760	208 411
Summa bundet eget kapital		1 298 160	1 168 811
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		57 685	122 544
Årets resultat		-33 942	64 490
Summa fritt eget kapital		23 743	187 034
SUMMA EGET KAPITAL		1 321 903	1 355 845
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 672 307	3 678 971
Summa långfristiga skulder		3 672 307	3 678 971
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	3 332	0
Leverantörsskulder		68 429	74 471
Skatteskulder		3 286	0
Övriga skulder		65 760	65 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	63 042	66 085
Summa kortfristiga skulder		203 849	206 316
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 198 059	5 241 132

Tilläggsupplysningar

Belopp 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.

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 ianspråktagande 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	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Stambyte	70 år	70 år
Soprum	10 år	10 år
Tak	30 år	30 år
Balkonger	100 år	100 år
Inventarier	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	428 865	427 977
Hyror lokaler	371 791	385 385
Öresutjämning	20	15
	800 676	813 377

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	888	1 638
	888	1 638

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	32 022	29 265
	Myndighetstillsyn	2 750	0
	Gemensamma utrymmen	648	783
	Gård	4 321	4 423
	Serviceavtal	625	0
	Förbrukningsmateriel	0	80
	Fordon	1 070	1 433
		41 436	35 984
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 099	0
	Entré/trapphus	0	775
	Lås	3 743	0
	VVS	18 100	1 557
	Värmeanläggning/undercentral	2 475	0
	Elinstallationer	3 840	2 763
	Huskropp utvändigt	15 734	0
	Mark/gård/utemiljö	8 563	20 803
	Skador/klotter/skadegörelse	3 475	3 227
	Vattenskada	11 094	3 536
		70 123	32 661
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	166 198	0
	Fönster	0	106 375
	Balkonger/altaner	0	3 681
		166 198	110 056
	Taxebundna kostnader		
	El	18 995	19 245
	Värme	127 735	126 079
	Vatten	32 786	32 785
	Sophämtning/renhållning	24 090	29 742
		203 606	207 851
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	0	29 768
	Självrisk	53 400	0
	Kabel-TV	6 087	5 571
	Bredband	25 440	25 440
		84 927	60 779
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	37 298	32 613
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	603 588	479 943

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Hysesförluster	0	1 902
	Föreningskostnader	81	88
	Styrelseomkostnader	7 959	1 506
	Fritids- och trivselkostnader	1 057	0
	Förvaltningsarvode	45 672	43 884
	Administration	2 338	14 381
	Konsultarvode	2 500	13 125
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	3 990
		60 882	78 876
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	3 769	3 769
	Förbättringar	109 233	109 233
	Inventarier	6 000	6 000
		119 001	119 001
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 778 692	5 778 692
	Utgående anskaffningsvärde	5 778 692	5 778 692
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 048 181	-935 180
	Årets avskrivningar enligt plan	-113 001	-113 001
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 161 182	-1 048 181
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 617 510	4 730 512
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	62 200	62 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 407 000	6 850 000
	Taxeringsvärde mark	5 728 000	5 644 000
		13 135 000	12 494 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	10 800 000	10 600 000
	Lokaler	2 335 000	1 894 000
		13 135 000	12 494 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	96 060	96 060
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	96 060	96 060
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-42 060	-36 060
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 000	-6 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-48 060	-42 060
	Redovisat restvärde vid årets slut	48 000	54 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	201	176
	Skattefordran	0	1 399
	Klientmedel hos SBC	530 347	453 045
		530 548	454 620
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	208 411	170 929
	Reservering enligt stadgar	39 405	37 482
	Reservering enligt stämmobeslut	200 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-110 056	0
	Vid årets slut	337 760	208 411

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,420 %	1 178 971	1 178 971	Rörligt
Handelsbanken	1,420 %	500 000	500 000	Rörligt
Handelsbanken	1,500 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Handelsbanken	1,340 %	996 668	1 000 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		3 675 639	3 678 971	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 332	0	
		3 672 307	3 678 971	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 658 979 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	4 187 523	4 187 523

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerad renovering av halva taket 2018

Renovering av bakre fasad 2018

Radonbesiktning 2017

Utemöblemang 2017 Inköp av nya trädgårdsmöbler

Bakgård - Lagning av del av astfaltsplan på bakgård

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	9 669	9 474
	Förutbetalda avgifter och hyror	53 373	56 611
		63 042	66 085

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den / 2017

Frida Helena Axelsson
Ledamot

Elin Beatrice Maria Ek
Ledamot

Andreas Christopher Igelström
Ledamot

Emma Josefine Raiend
Ledamot

Maria Josefine Saletti
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Jakob Sandgren
Intern revisor