

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Arian 1

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-09-02 och nuvarande stadgar registrerades 1999-06-04 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Alexei Choulepnikov	Ledamot
Bo Lars Hultstrand	Ledamot
Anna Lena Lindén	Ledamot
Anna Nordin	Ledamot
Bo Rane	Ledamot

Josefin Bergman	Suppleant
Magnus Tiger	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Monika Hultstrand	Ordinarie Intern
Bernt Nordin	Suppleant Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Arian 1	1999	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via elvärmepump.

Byggnadsår och ytor

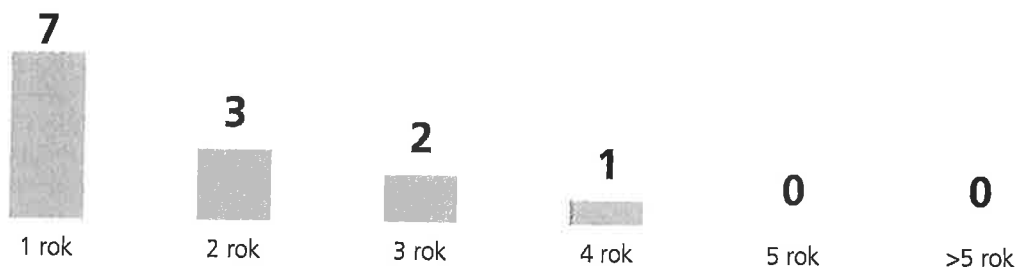
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1953.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 924 m², varav 870 m² utgör lägenhetsyta och 54 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bageri	54 m ²	2018-06-30

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Upprustning av trädgård	2015 - 2016	Pågår
Radonsanering i källare	2014	Genomfört
Sotning av öppna spisar	2014	Genomfört
Spolning av avlopp	2013	Genomfört
uppgradering av värmesystem	2012	Genomfört
Yttre ommålning av fönster	2011	Genomfört
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhållsplan	2017	Upprättande och genomgång av underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

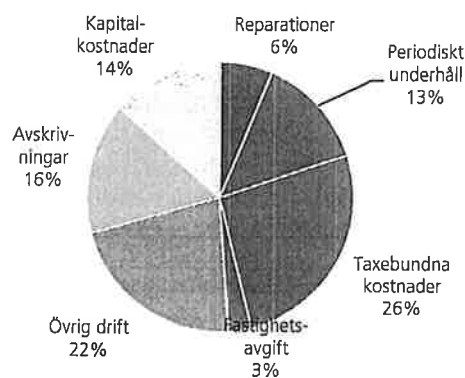
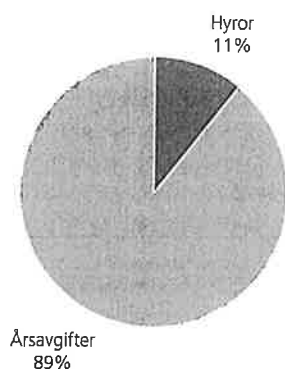
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städservice	Clean Quality AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	476 088	338 191
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	658 107	658 739
Finansiella intäkter	114	211
Ökning av kortfristiga skulder	0	67 056
	658 221	726 005
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	539 451	465 255
Finansiella kostnader	103 920	122 761
Ökning av kortfristiga fordringar	339	92
Minskning av långfristiga skulder	150 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	41 697	0
	835 406	588 108
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	298 903	476 088
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-177 185	137 897

*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
Fiber installerades i fastigheten till varje lägenhet.

På grund av en fuktskada i en lägenhet bekostade föreningen målning av innertak i ett rum.

Tre takfönster byttes ut i en lägenhet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st

Överlåtelse under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21 st

Tillkommande medlemmar: 0 st

Avgående medlemmar: 0 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	675	675	675	712
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 246	1 215	1 189	1 134
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 552	4 724	4 724	4 724
Elkostnad/m ² totalyta	83	102	90	96
Värmekostnad/m ² totalyta	93	97	57	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	21	23	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	112	133	145	157
Soliditet (%)	71	70	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-106	-90	-93	-119
Nettoomsättning (tkr)	658	659	657	687

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 870 m² bostäder och 54 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	9 703 724	0	0	9 703 724
Upplåtelseavgifter	1 903 982	0	0	1 903 982
Fond för yttre underhåll	417 865	100 000	0	317 865
S:a bundet eget kapital	12 025 571	100 000	0	11 925 571
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 083 254	-100 000	-89 715	-1 893 539
Årets resultat	-106 219	-106 219	89 715	-89 715
S:a ansamlad förlust	-2 189 473	-206 219	0	-1 983 254
S:a eget kapital	9 836 098	-106 219	0	9 942 317

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-106 219
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 983 254
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 000
summa balanserat resultat	-2 189 473

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

103 476
-2 085 997

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	657 699	658 736
Övriga rörelseintäkter	Not 3	408	3
Summa rörelseintäkter		658 107	658 739
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-472 740	-380 313
Övriga externa kostnader	Not 5	-53 569	-71 143
Personalkostnader	Not 6	-13 141	-13 799
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-121 070	-160 648
Summa rörelsekostnader		-660 520	-625 903
RÖRELSERESULTAT		-2 413	32 835
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		114	211
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 920	-122 761
Summa finansiella poster		-103 806	-122 550
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-106 219	-89 715
ÅRETS RESULTAT		-106 219	-89 715

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	13 582 183	13 690 100
Maskiner och inventarier	Not 9	23 411	36 564
Summa materiella anläggningstillgångar		13 605 594	13 726 664
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 605 594	13 726 664
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	193 772	372 489
Summa kortfristiga fordringar		193 772	372 489
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		125 867	123 997
Summa kassa och bank		125 867	123 997
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		319 640	496 486
SUMMA TILLGÅNGAR		13 925 234	14 223 150

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 607 706	11 607 706
Fond för yttre underhåll	Not 11	417 865	317 865
Summa bundet eget kapital		12 025 571	11 925 571
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 083 254	-1 893 539
Årets resultat		-106 219	-89 715
Summa fritt eget kapital		-2 189 473	-1 983 254
SUMMA EGET KAPITAL		9 836 098	9 942 317
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 960 000	4 110 000
Summa långfristiga skulder		3 960 000	4 110 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		16 057	41 954
Skatteskulder		41 363	40 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	71 716	88 679
Summa kortfristiga skulder		129 136	170 833
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 925 234	14 223 150

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.

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	154 år	154 år
Värme/kylanläggning	Fullt avskriven	10 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	587 119	587 119
Hyror lokaler	67 305	65 613
Hyror förråd	3 270	6 000
Öresutjämning	5	4
	657 699	658 736

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	408	3
	408	3

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	15 000
	Städning entreprenad	15 213	14 839
	Sotning	1 047	0
	Myndighetstillsyn	2 700	0
	Gård	538	0
	Förbrukningsmateriel	1 507	1 499
		21 005	31 338
	Reparationer		
	Tvättstuga	7 215	0
	Sophantering/återvinning	0	4 493
	Entré/trapphus	0	3 938
	Lås	1 210	0
	VVS	0	6 725
	Värmeanläggning/undercentral	21 300	7 908
	Skador/klotter/skadegörelse	1 825	0
	Vattenskada	16 375	9 784
		47 925	32 848
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	8 971	0
	Bredband	37 500	0
	Fönster	57 005	0
		103 476	0
	Taxebundna kostnader		
	El	76 430	93 961
	Olja	85 673	89 404
	Vatten	23 596	19 614
	Sophämtning/renhållning	14 948	14 444
		200 647	217 423
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 693	23 535
	Tomträttsavgäld	54 900	54 900
		78 593	78 435
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	21 094	20 269
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	472 740	380 313

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Föreningskostnader	1 250	1 575
	Förvaltningsarvode	49 981	48 024
	Administration	2 338	7 945
	Konsultarvode	0	13 599
		53 569	71 143

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	9 999	10 500
	Sociala kostnader	3 142	3 299
		13 141	13 799

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	99 996	99 996
	Förbättringar	7 921	47 500
	Inventarier	13 152	13 152
		121 070	160 648

Not 8	BYGGNADER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 757 155	15 757 155
	Utgående anskaffningsvärde	15 757 155	15 757 155
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 067 055	-1 919 559
	Årets avskrivningar enligt plan	-107 917	-147 496
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 174 972	-2 067 055
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 582 183	13 690 100
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 105 000	7 688 000
	Taxeringsvärde mark	6 956 000	6 523 000
		15 061 000	14 211 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	14 600 000	13 800 000
	Lokaler	461 000	411 000
		15 061 000	14 211 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	131 525	131 525
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	131 525	131 525
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-94 961	-81 809
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 152	-13 152
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-108 113	-94 961
	Redovisat restvärde vid årets slut	23 412	36 564

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	20 737	20 398
	Klientmedel hos SBC	173 035	352 091
		193 772	372 489

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	317 865	299 115
	Reservering enligt stadgar	100 000	100 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-81 250
	Vid årets slut	417 865	317 865

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	SEB	0,960 %	760 000	910 000	2018-03-28
	SEB	0,990 %	700 000	700 000	2018-02-28
	SEB	3,610 %	2 500 000	2 500 000	2018-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut		3 960 000	4 110 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			3 960 000	4 110 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 960 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

2016-12-31

2015-12-31

Fastighetsinteckningar

8 090 000

8 090 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En underhållsplan håller på att upprättas och fastigheten kommer därvid i olika delar att besiktigas för kontroll och eventuella behov av underhåll kommer att åtgärdas i enlighet med upprättad underhållsplan.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Löner	0	2 000
	Arvoden	12 500	18 500
	Sociala avgifter	4 242	6 441
	Ränta	936	1 584
	Förutbetalda avgifter och hyror	53 038	60 154
	Revisionsarvode	1 000	0
		71 716	88 679

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 17 / maj 2017

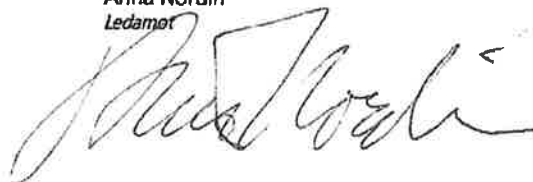

Alexei Choulepnikov
Ledamot


Bo Lars Hultstrand
Ledamot


Anna Lena Lindén
Ledamot

Anna Nordin
Ledamot


Bo Rane
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / maj 2017


Monika Hultstrand
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Arian 1.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Arian 1 för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Bromma den 17/5 2017



Monica Hultstrand
Intern revisor