



ÅRSREDOVISNING 2016

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 2016.

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 31 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.

RM
E-
CL
K
LTH

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 2016. Vid stämman valdes fem styrelseledamöter vars sammansättning framgår av årsredovisningens undertecknande, samt val av intern revisor.

Föreningens arbete med systematiskt brandskyddsarbete (SBA) har fortskridit och belysning i trapphus är förstärkt med nödljusskyltar.

Styrelsen har låtit genomföra en översyn av byggnadens ut- och invändiga status och allmänna utrymmen. Sammanfattningsvis visar besiktningen på tillfredsställande skick mot bakgrund av att anläggningen i omfattande delar är renoverad. Planen är att behov av åtgärder sker både med löpande uppföljning och i syfte att långsiktigt trygga underhållet av föreningens hus.

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

Flerårsöversikt

Banksaldot på balansdagen uppgår till 279 tkr.

Ekonomi är stabil och med ett positivt kassaflöde. Mycket tack vare ett fortsatt gynnsamt ränteläge på förmånliga villkor. Banklånen är omförhandlade hösten 2016 och för närvarande amorteringsfria med fördelning på olika löptider. Villkor och räntesatser framgår av not.

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

Ekonomi och nyckeltal

År	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/kr m ²	678	678	668	617
Lån/kr m ²	5 515	5 515	5 515	5 331
Elkostnad/kr m ²	24	22	24	28
Värmekostnad/kr m ²	225	210	206	208
Vattenkostnad/kr m ²	24	23	22	22
Nettoomsättning (tkr)	797	797	777	718
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-307	-270	-373	-391
Soliditet % *)	61%	62%	62%	63%

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

RM
CLZ
E.s.
AKK
R

Föreningens resultat för räkenskapsåret är minus 307 tkr, varav avskrivningar 381 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.

Styrelsen bedömer det som att årsavgiften mot bakgrund av fortlöpande kostnadsökningar och underhåll kan komma att justeras framöver.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 261 051
Årets resultat	- 307 459
Totalt	- 3 568 510

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	40 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 0
Balanseras i ny räkning	- 3 608 510
Totalt	- 3 568 510

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

RM
Es. cl 7C GMB

RESULTATRÄKNING	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter		738 036	738 036
Hyra parkering		50 133	50 740
Övriga avgifter		8 863	8 230
Summa rörelseintäkter		797 032	797 006
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader		-152 887	- 168 820
Reparationskostnader		-15 640	- 22 172
Taxebundna kostnader, uppvärmning		-309 657	- 289 102
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-47 843	- 18 226
Personalkostnader		-65 389	- 53 822
Avskrivningar		-380 749	- 383 732
Summa rörelsekostnader		- 972 165	- 935 874
Rörelseresultat		- 175 133	- 138 868
Finansiella poster			
Ränteintäkter banktillgodohavande		0	0
Intäkts-/kostnadsränta skatt		71	68
Räntekostnader banklån	2	-132 397	- 131 221
Övriga finansiella poster		0	0
Summa finansiella poster		-132 326	- 131 153
Resultat efter finansiella poster		- 307 459	- 270 021
ÅRETS RESULTAT		- 307 459	- 270 021

RM
E.s. CH ^{CH}
BC

BALANSRÄKNING	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	1		
Byggnader och mark		15 430 451	15 809 596
Maskiner och andra tekniska anläggningar		1 074	2 678
Summa anläggningstillgångar		15 431 525	15 812 274
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		19 101	17 844
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter		29 162	28 000
Summa kortfristiga fordringar		48 263	45 844
Banktillgodohavande		279 129	200 018
Summa bank		279 129	200 018
Summa omsättningstillgångar		327 392	245 862
SUMMA TILLGÅNGAR		15 758 917	16 058 136
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		12 928 939	12 928 939
Fond för yttre underhåll		220 000	180 000
Summa bundet eget kapital		13 148 939	13 108 939
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 3 261 051	- 2 951 030
Årets resultat		- 307 459	- 270 021
Summa fritt eget kapital		- 3 568 510	- 3 221 051
SUMMA EGET KAPITAL	3	9 580 429	9 887 888
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	2	6 000 000	6 000 000
Summa långfristiga skulder		6 000 000	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		91 707	73 147
Skatteskulder		9 702	9 835
Övriga skulder		4 913	4 913
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter		72 166	82 353
Summa kortfristiga skulder		178 488	170 248
SUMMA SKULDER		6 178 488	6 170 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 758 917	16 058 136

RM
E.s.
Ch BC

BALANSRÄKNING	Not	2016-12-31	2015-12-31
Ställda panter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar	4	7 200 000	7 200 000
Ansvarsförbindelser	5	Inga	Inga

RM
Es. BC CL *and*

Noter

Not 1 Anläggningstillgångar 2016-12-31 2015-12-31

Byggnad och mark

Ingående anskaffningsvärde	19 839 657	19 839 657
Anskaffningar under året	0	0
Utgående anskaffningsvärde	19 839 657	19 839 657
Ingående avskrivningar	- 4 030 061	- 3 647 933
Årets avskrivningar	- 379 145	- 382 128
Utgående avskrivningar	- 4 409 206	- 4 030 061
Utgående redovisat värde	15 430 451	15 809 596
Varav byggnad	10 884 515	11 263 660
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	- 162 609	- 161 005
Årets avskrivningar	- 1 604	- 1 604
Utgående avskrivningar	- 164 213	- 162 609
Utgående redovisat värde	1 074	2 678
Anskaffningsvärde	20 004 944	20 004 944
Avskrivningar	- 4 573 418	- 4 192 670
Bokfört värde anläggningstillgångar	15 431 525	15 812 274
Summa Byggnad och Mark	15 430 451	16 191 724
Summa Maskiner och andra tekniska anläggningar	1 074	4 282
Summa Anläggningstillgångar	15 431 525	16 196 006

RM
E.s. CL *adst*

Noter

Not 2 Fastighetslån och räntekostnader			2016-12-31			2015-12-31		
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			
2021-09-30	1,57%	2 300 000	Rörlig		2 300 000			
Lån		6 000 000	Lån		6 000 000			
Räntekostnad		132 397	Räntekostnad		131 221			

Not 3 Eget kapital						2016-12-31
	Inbetalda insatser	Upplåtelse -avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Ing balans	10 528 939	2 400 000	180 000	- 2 951 030	- 270 021	9 887 888
Avsättning			40 000	- 310 021	270 021	0
Uttag						0
Årets resultat					- 307 459	- 307 459
Utg balans	10 528 939	2 400 000	220 000	- 3 261 051	- 307 459	9 580 429

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

Not 4 Ställda säkerheter		2016-12-31	2015-12-31
Ställd pant i fastighet			
Pantbrev hos Stadshypotek		7 200 000	7 200 000
Not 5 Ansvarförbindelser		2016-12-31	2015-12-31
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

RM
E.s. BC CL CW

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 2016 är den 1.268 kr per lägenhet. Beloppet räknas om varje år och år 2017 är den 1.315 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.

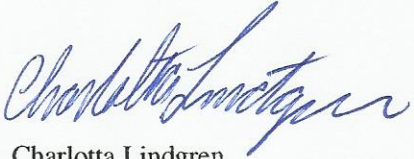
RM
E.s. BC CL

Undertecknande

Stockholm den 2 / 5 2017


Carl-Henrik Olofsson
Styrelsens ordförande


Roger Munck
Ledamot


Charlotta Lindgren
Ledamot


Eva Spikbacka
Ledamot


Barbro Carlsson
Ledamot

Revisionsberättelse har avgivits beträffande denna årsredovisning

Stockholm den / 2017

Bo Lundin
Av stämman vald revisor

RM
CL
E.s.
CL
RM