

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fanan 3

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 1976-02-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-15 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Erik Pontus Engellau	Ledamot	
Carl Adam Göstasson Lewenhaupt	Ledamot	Avliden
Anders Joakim Ring	Ledamot	
Erik Axel Gunnar Sundblad	Ledamot	
Rolf Axel Tryselius	Ledamot	

Divesh Vithlani

Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Erik Pontus Engellau, Carl Adam Göstasson Lewenhaupt, Anders Joakim Ring, Erik Axel Gunnar Sundblad, Rolf Axel Tryselius och Divesh Vithlani.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Charlotte Hansson	Ordinarie Intern
Marianne Rapp	Suppleant Intern

Valberedning

Sofia Anna Margareta Strömqvist Sammankallande.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FANAN 3	1984	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

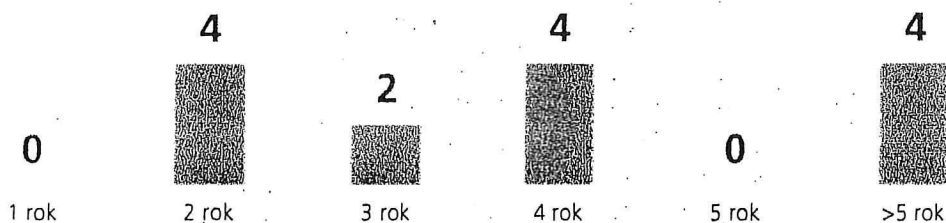
Fastigheten bebyggdes 1897 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 963 m², varav 1 874 m² utgör lägenhetsyta och 89 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Presentartiklar	41 m ²	2019
Revision	48 m ²	2018

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målningsunderhåll, port och gatufönster	2016	Slutfört hösten 2016
Reparation av skador på tak	2011	
Stamspolning	2011	
Reparationer skorstensfundament och dränering av runt trapphus	2011	
Nya balkonger	2008	Slutfört hösten 2008
Trapphus, måleri	2007 - 2008	Slutfört 2008
Fönster mot gården, måleri	2005 - 2006	Slutfört hösten 2006
Nytt värmesystem	2005	
Omputsning fasad	2003 - 2004	
Omläggning tak	2002 - 2003	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Löpande målningsunderhåll	2017	löpande framöver
Ommålning av yttertak	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	POS Fastighetsvård AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lokalvård	POS Fastighetsvård AB

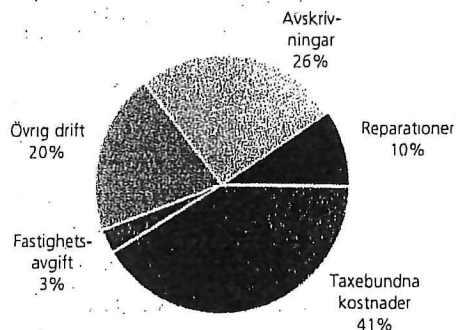
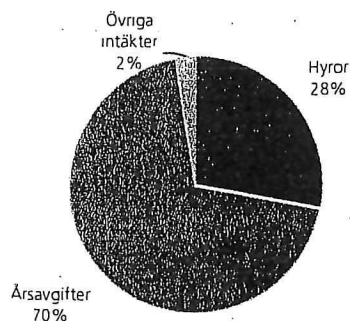
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-01-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	743 625	718 558
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	833 187	836 238
Finansiella intäkter	193	375
Ökning av kortfristiga skulder	0	20 301
	833 320	856 914
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	702 004	809 945
Finansiella kostnader	0	4 202
Ökning av kortfristiga fordringar	4 599	4 364
Minskning av långfristiga skulder	0	13 336
Minskning av kortfristiga skulder	114 919	0
	821 522	831 847
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	755 422	743 625
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	11 798	25 067

*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

Vattenskada som är under åtgärdande. Skadan involverar tre olika lägenheter i gatufastigheten. Förhandling pågår om skadan skall belasta enskild medlems försäkringsbolag i sin helhet. Bättringsmålning i fastighetens entré samt ytterdörrar och gatufönster på nedre botten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st
Överlåtelse under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	309	309	309	309
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 606	2 604	2 607	2 608
Lån/m ² bostadsrättsyta	0	0	7	5
Elkostnad/m ² totalyta	15	16	16	19
Värmekostnad/m ² totalyta	158	156	127	158
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	11	10	10
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	2	2	2
Soliditet (%)	98	96	96	97
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-116	-225	-168	-273
Nettoomsättning (tkr)	821	825	812	812

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 874 m² bostäder och 89 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	5 163 745	0	0	5 163 745
Upplåtelseavgifter	5 293 642	0	0	5 293 642
Kapitaltillskott	1 086 732	0	0	1 086 732
Fond för yttre underhåll	48 600	16 200	0	32 400
S:a bundet eget kapital	11 592 719	16 200	0	11 576 519
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 875 037	-16 200	-225 305	-4 633 532
Årets resultat	-116 456	-116 456	225 305	-225 305
S:a ansamlad förlust	-4 991 493	-132 656	0	-4 858 837
S:a eget kapital	6 601 227	-116 456	0	6 717 682

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-116 456
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 858 836
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-16 200
summa balanserat resultat	-4 991 492

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-4 991 492

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	820 584	824 898
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 603	11 340
Summa rörelseintäkter		833 187	836 238
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-639 656	-752 914
Övriga externa kostnader	Not 5	-62 348	-57 031
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-247 771	-247 771
Summa rörelsekostnader		-949 776	-1 057 716
RÖRELSERESULTAT		-116 589	-221 478
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		133	375
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-4 202
Summa finansiella poster		133	-3 827
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-116 456	-225 305
ÅRETS RESULTAT		-116 456	-225 305

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	5 973 999	6 215 955
Maskiner och inventarier	Not 8	11 145	16 960
Summa materiella anläggningstillgångar		5 985 144	6 232 915
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 500	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500	2 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 987 644	6 235 415
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		418	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	776 618	760 640
Summa kortfristiga fordringar		777 036	760 640
KASSA OCH BANK			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		777 036	760 640
SUMMA TILLGÅNGAR		6 764 681	6 996 055

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	10 457 387	10 457 387
Kapitaltillskott	1 086 732	1 086 732
Fond för yttre underhåll	Not 11 48 600	32 400
Summa bundet eget kapital	11 592 719	11 576 519
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 875 037	-4 633 532
Årets resultat	-116 456	-225 305
Summa fritt eget kapital	-4 991 493	-4 858 837
SUMMA EGET KAPITAL	6 601 227	6 717 682
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	31 552	32 570
Skatteskulder	0	6 227
Övriga skulder	60 512	60 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 71 390	179 064
Summa kortfristiga skulder	163 454	278 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 764 681	6 996 055

Tilläggsupplysningar

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
Fastighetsrenovering	10 år	10 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Fönster	30 år	30 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Tak	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2016	2015
Årsavgifter	579 822	579 822
Hyror lokaler	231 923	231 745
Avgift andrahandsuthyrning	8 860	13 350
Öresutjämnning	-21	-18
	820 584	824 898

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
Återbäring försäkringsbolag	12 600	11 340
Övriga intäkter	3	0
	12 603	11 340

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	12 062	66 212
	Fastighetsskötsel beställning	2 469	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	9 798	20 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	945
	Städning entreprenad	23 375	60 000
	Sotning	0	3 126
	Hissbesiktning	1 365	12 110
	Gemensamma utrymmen	1 014	0
	Gård	0	23 498
	Serviceavtal	7 211	8 945
	Förbrukningsmateriel	1 290	0
		58 583	194 836
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	38 250	0
	Gemensamma utrymmen	33 125	0
	Sophantering/återvinning	0	3 188
	Entré/trapphus	1 600	0
	Lås	635	599
	VVS	0	3 291
	Värmeanläggning/undercentral	10 159	0
	Elinstallationer	0	1 834
	Hiss	2 025	2 543
	Skador/klotter/skadegörelse	6 000	0
		91 794	11 455
	Taxebundna kostnader		
	El	29 421	31 993
	Värme	310 243	305 558
	Vatten	20 729	22 029
	Sophämtning/renhållning	29 108	32 707
		389 501	392 287
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 881	48 280
	Självrisk	0	44 400
	Kabel-TV	22 115	21 614
		69 996	114 294
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	29 782	40 042
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	639 656	752 914

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Föreningskostnader	3 449	8 893
	Förvaltningsarvode	42 082	40 434
	Administration	1 920	3 143
	Konsultarvode	14 897	4 561
		62 348	57 031

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	44 400	44 400
	Förbättringar	197 556	197 556
	Maskiner	5 815	5 815
		247 771	247 771

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 048 839	11 048 839
	Utgående anskaffningsvärde	11 048 839	11 048 839
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 832 884	-4 590 928
	Årets avskrivningar enligt plan	-241 956	-241 956
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 074 840	-4 832 884
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 973 999	6 215 955
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 670 000	2 670 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 803 000	19 772 000
	Taxeringsvärde mark	34 000 000	30 092 000
		52 803 000	49 864 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 600 000	47 600 000
	Lokaler	1 203 000	2 264 000
		52 803 000	49 864 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	57 700	57 700
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	57 700	57 700
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-40 740	-34 925
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 815	-5 815
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-46 555	-40 740
	Redovisat restvärde vid årets slut	11 145	16 960

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	12 797	17 015
	Skattefordran	8 399	0
	Klientmedel hos SBC	755 422	743 625
		776 618	760 640

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 500	2 500
		2 500	2 500

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	32 400	16 200
	Reservering enligt stadgar	16 200	16 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	48 600	32 400

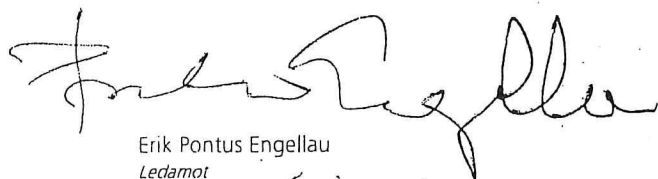
Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	0	3 704 300

Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Snöskottningsavtal har tecknats.

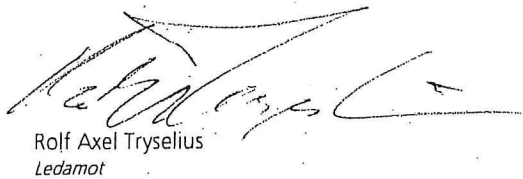
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	70 000
	Städning entreprenad	0	60 000
	Förutbetalda avgifter och hyror	71 390	49 064
		71 390	179 064

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 14 / 3 2017



Erik Pontus Engellau
Ledamot



Rolf Axel Tryselius
Ledamot



Anders Joakim Ring
Ledamot



Erik Axel Gunnar Sundblad
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 3 2017



Charlotte Hansson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Fanan 3 för året 2016.

Jag har tagit del av protokoll från föreningsstämma, räkenskapshandlingar, föreningens årsredovisning samt övriga handlingar som lämnat upplysning om föreningens verksamhet och ekonomi för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Årsredovisningen har gjorts i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av förenings resultat och ställning.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2016.

Stockholm den 22 mars 2017



Charlotte Hansson

