

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen FLORAN 1

ORG NR 769606-5114

2016-01-01--2016-12-31

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen FLORAN 1

ORG NR 769606-5114

2016-01-01--2016-12-31

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Floran 1 intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den _____ 2017. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den _____ 2017

Jimmy Stigson Gustrin

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen FLORAN 1 lämnar följande årsredovisning för verksamheten under räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Floran 1 bildades i slutet av år 2000 och äger sedan den 10 oktober 2001 huset på och tomträtten till fastigheten Floran 1 på Arkitektvägen 60-62 i Abrahamsberg, Stockholm.

Huset har tolv lägenheter, varav samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Bostadsytan uppgår till 590 kvm, fördelat på:

- två stycken tvåor på 57 kvm
- sju stycken tvåor på 53 kvm
- tre stycken ettor på 35 kvm

Samtliga lägenheter har tillgång till bl.a. kabel-tv och bredband, tvättstuga, ett större och ett mindre källarförråd, barnvagnsförråd, fixarrum och cykelförråd. I huset finns även två garage och på gården sju parkeringsplatser.

Styrelse

Styrelsen har bestått av följande ledamöter:

Jakob Stäck, ordförande (t o m 20161130)
Christina Lifvergren, ordförande (fr o m 20161201)
Jimmy Stigson Gustrin, kassör
Fabian Edling, sekreterare
Linus Pettersson, ledamot
Susanna Allstrin, styrelsesuppleant
Caroline Schön Sachedina, styrelsesuppleant

Revisorer

Av föreningen stämma valda revisorer är:

Linda Truong, Revisor
Martin Fransson, Revisorssuppleant

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Jakob Stäck (t o m 20161130), Christina Lifvergren (fr o m 20161201) och Jimmy Stigson Gustrin

Förvaltning

Styrelsen sköter själv både den tekniska och ekonomiska förvaltningen.

Trädgården

Föreningen anordnar två gemensamma städdagar för medlemmarna varje år, en på våren och en på hösten.

Avgifter

Månadsavgifter och hyror har varit oförändrade under 2011-2016.

Lägenhetsöverlåtelse

2 lägenheter bytte ägare under 2016.

Större åtgärder under åren som gått

2002:

Bergvärme har installerats för att sänka uppvärmningskostnaderna.

2003:

Trapphusen har målats om.

Tvättstugan har fräschats upp och nya maskiner köpts in.

Skorstenar har renoverats.

Utvändig målning har genomförts.

2004:

Alla lägenhetsdörrar har bytts ut mot säkerhetsdörrar.

2005:

Balkonger har renoverats.

2006:

Samtliga elledningar fram till och i lägenheterna har bytts ut mot nya och elsystemet har samtidigt uppgraderats till trefas.

2008:

Fastigheten anslöts till fjärrvärme.

2009:

Stambyte (inkl nya badrum)

2010:

Avslut stambyte

2011 och 2012:

Inga större åtgärder.

2013:

Utvändig målning av fönster.

2014:

Återstående balkong (på bottenvåningen nr 60) renoverad.

2015:

Byte av stamventiler i källarplan.

Teknisk besiktning av hela fastigheten.

2016:

Brandbesiktning av hela fastigheten.

Planerad åtgärder under 2017

Brandsäkerhetsåtgärder för systematiskt brandskyddsarbete (SBA) har genomförts.

Byte av armatur i båda trapphusen är utförda.

Inga övriga störreåtgärder är planerade.

Stambytet har, liksom flera tidigare stora investeringar, kostnadsförts direkt det år det genomfördes vilket medfört en balanserad förlust under eget kapital.

Utöver våra åtgärder så gjordes även taket om 1999, alltså innan föreningen övertog fastigheten.

Flerårsöversikt

		2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Bokfört värde per kvm bostadsyta	tkr	11	11	11	11
Lån per kvm bostadsyta	tkr	4	4	4	4
Fastighetens belåningsgrad	%	35	35	35	36

Definitioner nyckeltal

Bokfört värde per kvm bostadsyta

Fastighetens värde dividerat med antal kvm bostadsyta.

Lån per kvm bostadsyta

Utgående låneskuld dividerat med antal kvadratmeter bostadsyta.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserat resultat	-2 795 328
årets resultat	<u>86 595</u>
	-2 708 733

behandlas så att:

Överföring till balanserat resultat	<u>-2 708 733</u>
	-2 708 733

Resultatet av föreningens verksamhet i övrigt och ställningen vid räkenskapsårets utgång, framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Intäkter			
Månadsavgifter		431 400	431 400
Intäktshyror		32 204	32 064
Övriga intäkter		2 881	4 229
Summa intäkter		466 485	467 693
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel		-12 000	-29 375
Reparationer		-28 617	-155 022
Taxebundna utgifter och uppvärmning		-150 868	-138 884
Risikkostnader, avgälder mm		-90 126	-97 089
Fastighetsskatt		-15 216	-14 916
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-296 827	-435 286
Övriga externa kostnader		-22 525	-18 850
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1	-91 076	-91 076
Rörelseresultat		56 057	-77 519
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	2	91 280	84 870
Räntekostnader och liknande poster		-60 742	-83 984
		30 538	886
Resultat efter finansiella poster		86 595	-76 633
Årets resultat		86 595	-76 633

BALANSRÄKNING	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	6 308 162	6 395 008
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	4 230	8 460
Summa anläggningstillgångar		6 312 392	6 403 468
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	37 701	70 125
Kassa och Bank		398 517	171 789
Summa omsättningstillgångar		436 218	241 914
SUMMA TILLGÅNGAR		6 748 610	6 645 382

BALANSRÄKNING	Not	2016-12-31	2015-12-31
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		6 684 199	6 684 199
Upplåtelseavgift		427 914	427 914
Yttre reparationsfond		13 818	13 818
Summa bundet eget kapital		<u>7 125 931</u>	<u>7 125 931</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 795 328	-2 718 695
Årets resultat		86 595	-76 633
Summa fritt eget kapital		<u>-2 708 733</u>	<u>-2 795 328</u>
Summa eget kapital		4 417 198	4 330 603
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	<u>2 217 964</u>	<u>2 217 964</u>
Summa långfristiga skulder		2 217 964	2 217 964
Kortfristiga skulder			
Förskott från medlemmar		33 245	31 974
Leverantörsskulder		15 409	0
Skatteskulder		30 132	29 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		34 662	35 321
Summa kortfristiga skulder		<u>113 448</u>	<u>96 815</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		6 748 610	6 645 382
POSTER INOM LINJEN			
FASTIGHETSINTECKNINGAR		2 806 000	2 806 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		INGA	INGA

VÄRDERINGSPRINCIPER

NOTER

1 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	Procent
Byggnad	1,00
Tvättmaskiner	4,61
Balkonger	2,50
Elstammar	2,50

Tvättmaskiner skrevs ursprungligen av med 20% (år 2003 och 2004). Därefter beslöt man att istället skriva av dem på 15 år, varför man fördelade resterande restbelopp på kvarvarande 13 år vilket ger en avskrivningstakt på 4,61% per år.

2 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter

	Innev år	Föreg år
Ränteintäkter	0	36
Övr finansiella intäkter	91 280	84 834
	<hr/>	<hr/>
	91 280	84 870

Övriga finansiella intäkter består av utdelning från två allframtidförsäkringar hos Brandkontoret. Enligt ett avtal med förra ägarna av huset skall den äldsta av dessa till och med år 2024 ge dem 70% av avkastningen. Den andra försäkringen ger sin första utdelning 2010 och tillfaller i sin helhet bostadsrättsföreningen.

3 Byggnader och mark

	Innev år	Föreg år
Anskaffningsvärde byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	+	7 740 600
Inköp	+	
Försäljning/utrangeringar	-	
Utgående anskaffningsvärde	7 740 600	7 740 600

	Innev år	Föreg år
Planenliga avskrivningar		
Ingående avskrivningar	+	1 345 592
Försäljningar/utrangeringar	-	
Årets avskrivningar	+	86 846
Utgående planenliga avskrivningar	1 432 438	1 345 592

Utgående redovisat värde	6 308 162	6 395 008
--------------------------	-----------	-----------

	Innev år	Föreg år
Taxeringsvärden		
Byggnader	4 656 000	4 335 000
Mark	3 796 000	3 504 000

4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	Innev år	Föreg år
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	+	91 650
Korrigerering av bokföring	+	
Försäljningar/utrangeringar	-	
Utgående anskaffningsvärde	91 650	91 650

	Innev år	Föreg år
Planenliga avskrivningar		
Ingående avskrivningar	+	83 190
Korrigerering av bokföring	+	
Årets avskrivningar	+	4 230
Utgående planenliga avskrivningar	87 420	83 190

Utgående redovisat värde	4 230	8 460
--------------------------	-------	-------

5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Innev år	Föreg år
Förutbetalda försäkringspremier	28 138	49 703
Övr förutbet kostn och uppl intäkter	<u>9 563</u>	<u>20 422</u>
	37 701	70 125

Förutbetalda försäkringspremier avser till större delen en komplettering av en allframtidförsäkring hos Brandkontoret på 216,600:- som betalats i december 2007 och som skrivs av på 10 år i bokföringen.

Not 6 - Eget kapital

	Insatser/ uppl. avg	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 112 113	13 818	-2 718 695	-76 633
Disposition av fg års resultat				
Balanseras i ny räkning			-76 633	76 633
Årets resultat				<u>86 595</u>
Belopp vid årets utgång	7 112 113	13 818	-2 795 328	86 595

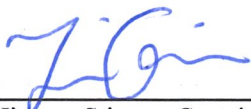
I kolumnen insatser och upplåtelseavgift har vi slagit samman de insatser som inflöt när föreningen bildades med den upplåtelseavgift som uppstod när föreningen med vinst sålde en lägenhet som övertogs i samband med köpet av huset. Dessa fördelar sig enligt nedan:

Insatser och upplåtelseavgift	Belopp
Insatser	6 684 199
Upplåtelseavgift	427 914

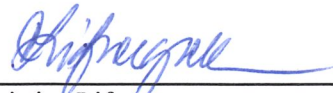
7 Långfristiga skulder

	Innev år	Föreg år
Swedbank lån 285 693 3870	-739 321	-739 321
Swedbank lån 285 693 3888	-739 321	-739 321
Swedbank lån 285 693 3896	<u>-739 322</u>	<u>-739 322</u>
	-2 217 964	-2 217 964

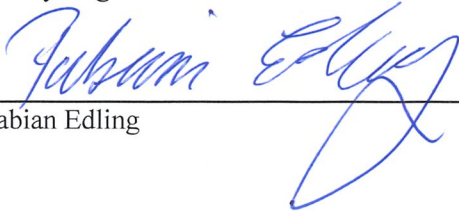
Stockholm den 8/6 2017



Jimmy Stigson Gustrin



Christina Lifvergren



Fabian Edling



Linus Pettersson

Min revisionsberättelse har avgivits den _____ 2017

Linda Truong
Revisor

Martin Fransson
Revisorssuppleant