

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Berghällen 10

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2002-10-23 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Andreas Karl Dick Backfolk	Ledamot
Karl Andreas Kennert Johansson	Ledamot
Lars Andreas Kvarnö	Ledamot
Rikard Elon Landh	Ledamot
Michael Brian Treacher	Ledamot

Anna-Maria Jonsson	Suppleant
--------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Leif Skarle	Ordinarie Extern	Sonora Revision AB
-------------	------------------	--------------------

Valberedning

Robert J Westerborn
Åsa Landh
Päivi Latvala

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Berghällen 10	2002	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.

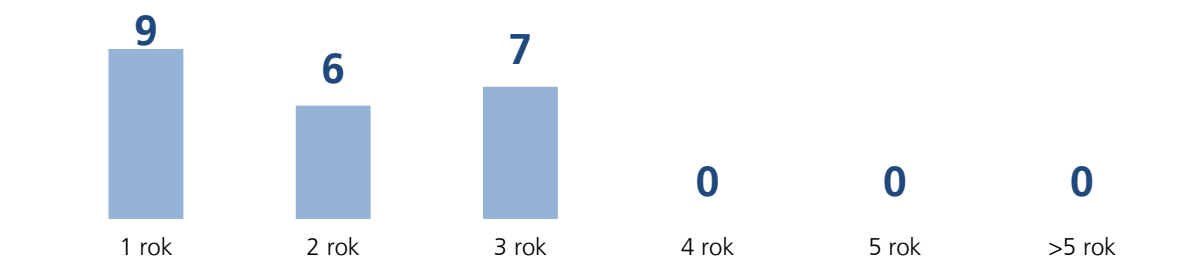
Värdeåret är 1947.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 533 m², varav 1 255 m² utgör lägenhetsyta och 278 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	241 m ²	2018-10-22
Hudvård	37 m ²	2017-02-28

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Bastu, omklädningsrum samt dubbeldusch
Gemensamhetslokal	Styrelse- & Samlingslokal
Övrigt	I fastigheten finns även tvättstuga, torkrum, mangelrum och cykelrum

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning av stammar	2014 - 2015	
Renovering av Balkonger	2013	Helt nya samt 20 cm förlängda balkonger
Utbyte av alla fönster och balkongdörrar	2013 - 2014	Bytt ut alla gamla fönster bågar mot helt nya, del av fastigheten har extra ljudisolerade fönster
Sotning	2013	
Torkaggregat	2011	Nytt till torkrum i tvättstugan
Ventilations renovering	2006	Egna kanaler till köken
Renovering av rökkanaler	2006	För öppna spisar, förlängning av skorstenar
Ommålning av tvättstuga	2006	Klinkers, köp in nya maskiner
Målning av trapphusen	2005	
Nytt dagvattensavlopp	2005	Baksidan av fastigheten
3 st nya entrépartier	2005	Samt alla andra dörrar till våra lokaler och källare.
Omläggning av tak	2004	Omläggning av butikslokal tak 2004
Ommålning av yttertak	2004	
Omputsning av fasad	2003	Samt tilläggsisolerat
Rörstambyte	2002 - 2016	Delvis

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

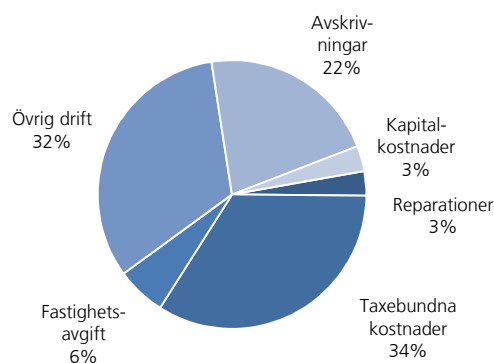
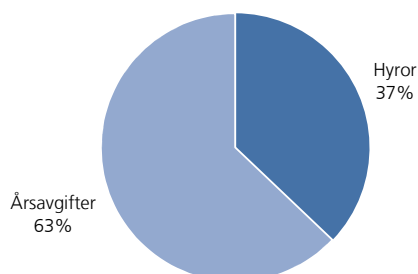
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC T & T Förvaltning

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	977 681	870 003
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 233 090	1 233 087
Finansiella intäkter	164	343
Minskning kortfristiga fordringar	0	18 777
Ökning av kortfristiga skulder	24 454	0
	1 257 708	1 252 207
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	715 638	1 030 603
Finansiella kostnader	28 577	40 556
Ökning av kortfristiga fordringar	573	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	73 370
	744 788	1 144 529
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 490 601	977 681
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	512 920	107 678

*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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	618	618	618	618
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 645	1 645	1 239	128
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 789	2 789	2 789	2 789
Elkostnad/m ² totalyta	15	17	15	3
Värmekostnad/m ² totalyta	148	132	118	156
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	28	24	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	19	26	56	37
Soliditet (%)	81	80	80	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	284	-43	-204	-103
Nettoomsättning (tkr)	1 233	1 233	1 120	812

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 255 m² bostäder och 278 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	12 499 998	0	0	12 499 998
Upplåtelseavgifter	4 875 346	0	0	4 875 346
Fond för yttre underhåll	600 505	71 571	-41 841	570 775
S:a bundet eget kapital	17 975 849	71 571	-41 841	17 946 119
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 198 569	-71 571	-715	-1 126 283
Årets resultat	284 097	284 097	42 556	-42 556
S:a ansamlad förlust	-914 472	212 526	41 841	-1 168 839
S:a eget kapital	17 061 377	284 097	0	16 777 280

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	284 097
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 126 998
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-71 571
summa balanserat resultat	-914 472

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-914 472
----------------------------------	-----------------

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	1 233 090	1 233 087
Summa rörelseintäkter		1 233 090	1 233 087
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-576 832	-869 929
Övriga externa kostnader	Not 4	-115 534	-138 632
Personalkostnader	Not 5	-23 272	-22 042
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-204 942	-204 827
Summa rörelsekostnader		-920 580	-1 235 430
RÖRELSERESULTAT		312 510	-2 343
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		164	343
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 577	-40 556
Summa finansiella poster		-28 413	-40 213
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		284 097	-42 556
ÅRETS RESULTAT		284 097	-42 556

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA	Not 7		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Hysesrätter		11 239	13 739
		11 239	13 739
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	19 605 409	19 807 851
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 605 409	19 807 851
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 619 448	19 824 390
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	937 309	663 905
Summa kortfristiga fordringar		937 309	663 905
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		600 754	360 665
Summa kassa och bank		600 754	360 665
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 538 063	1 024 570
SUMMA TILLGÅNGAR		21 157 511	20 848 960

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 375 344	17 375 344
Fond för yttre underhåll	Not 12	600 505	570 775
Summa bundet eget kapital		17 975 849	17 946 119
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 198 569	-1 126 283
Årets resultat		284 097	-42 556
Summa fritt eget kapital		-914 472	-1 168 839
SUMMA EGET KAPITAL		17 061 377	16 777 280
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 500 000	3 500 000
Summa långfristiga skulder		3 500 000	3 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		34 545	51 279
Skatteskulder		102 602	91 700
Övriga skulder		288 427	282 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	170 560	146 325
Summa kortfristiga skulder		596 134	571 679
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 157 511	20 848 960

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	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar, Lås och VA-rör	10 - 40 år	10 - 40 år
Standardförbättringar	10 - 20 år	10 - 20 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Elanläggning	30 år	30 år
Ventilation	40 år	40 år
Soprum/sophus	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Våtrum	20 - 40 år	20 - 40 år
Fasad	40 år	40 år
Tak	40 år	40 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	775 872	775 872
Hyror lokaler momspliktiga	455 342	454 717
Hyror lokaler	1 874	2 499
Öresutjämning	2	-1
	1 233 090	1 233 087

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	50 866	75 700
	Snöröjning/sandning	4 324	4 223
	Städning entreprenad	51 180	51 382
	Städning enligt beställning	0	7 150
	Gemensamma utrymmen	0	359
	Gård	4 162	4 094
	Förbrukningsmateriel	109	387
	Fordon	519	3 525
		111 159	146 819
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	21 638	0
	Lås	6 281	8 046
	Elinstallationer	0	5 403
	Vattenskada	0	262 853
		27 920	276 302
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	0	41 841
		0	41 841
	Taxebundna kostnader		
	El	22 956	26 800
	Värme	227 513	202 861
	Vatten	43 774	42 160
	Sophämtning/renhållning	27 606	25 995
		321 848	297 816
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 728	31 968
	Kabel-TV	29 711	29 047
		59 439	61 015
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	56 466	46 136
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	576 832	869 929

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Inkassering avgift/hyra	850	425
	Revisionsarvode extern revisor	20 799	20 993
	Föreningskostnader	2 749	3 555
	Fritids- och trivselkostnader	2 366	3 815
	Förvaltningsarvode	82 668	62 990
	Administration	1 662	42 414
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 440	4 440
		115 534	138 632

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	20 000
	Löner	20 000	0
	Sociala kostnader	3 272	2 042
		23 272	22 042

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Egna lägenheter och lokaler	2 500	0
	Byggnad	54 344	54 344
	Förbättringar	148 098	150 483
		204 942	204 827

Not 7	IMMATERIELLA ANLAGGNINGSTILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Egna lägenheter lokaler	24 985	24 985
	Årets avskrivning	-2 500	0
	Ingående avskrivning på egna lägenheter	-11 246	-11 246
		11 239	13 739

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 570 921	21 570 921
	Utgående anskaffningsvärde	21 570 921	21 570 921
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 763 070	-1 558 243
	Årets avskrivningar enligt plan	-202 442	-204 827
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 965 512	-1 763 070
	Planenligt restvärde vid årets slut	19 605 409	19 807 851
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 649 127	5 649 127
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 589 000	11 811 000
	Taxeringsvärde mark	11 268 000	11 468 000
		23 857 000	23 279 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	21 000 000	21 400 000
	Lokaler	2 857 000	1 879 000
		23 857 000	23 279 000

Not 9 MASKINER OCH INVENTARIER		2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		106 376	106 376
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		106 376	106 376
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-106 376	-106 376
Årets avskrivningar enligt plan		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-106 376	-106 376
Redovisat restvärde vid årets slut		0	0

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR		2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto		47 462	46 889
Klientmedel hos SBC		889 847	617 016
		937 309	663 905

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2016-12-31	2015-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige		2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början		570 775	500 938
Reservering enligt stadgar		71 571	69 837
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-41 841	0
Vid årets slut		600 505	570 775

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
Swedbank	0,714 %	3 500 000	3 500 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		3 500 000	3 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		3 500 000	3 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 500 000 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER**2016-12-31****2015-12-31**

Fastighetsinteckningar

7 360 000

7 360 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**2016-12-31****2015-12-31**

Ränta

4 443

5 731

Förutbetalda avgifter och hyror

166 117

140 594

170 560**146 325**

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den / 2017

Andreas Karl Dick Backfolk
*Ledamot*Karl Andreas Kennert Johansson
*Ledamot*Lars Andreas Kvarnö
*Ledamot*Rikard Elon Landh
*Ledamot*Michael Brian Treacher
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Leif Skarle
Auktoriserad revisor