

Brf Sandören 2
Org nr 769603-4474

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	7

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHET

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sandören 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Sandören 2, bebyggdes 1947 och förvärvades 1998. Föreningen registrerades 1998-10-08 och den ekonomiska planen är registrerad. Fastigheten är belägen på Sköntorpsvägen 4, Årsta, Stockholms Kommun. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 30 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 st	2 rum och kök
1 st	3 rum och kök
28 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 596 m²

Månadsavgifterna är oförändrade.

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrättshavaren.

Gemensamma utrymmen

Grillterass på taket.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. ABC Fastighetstjänst har skött fastighetsskötsel/trädgård, samt trappstädningen av Städpoolen AB.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Tidigare underhållsåtgärder:

- Fasadrenovering samt fönster (2008)
- OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) (2013)
- Nya radioatorventiler och termostater i lägenheterna samt ny undercentral (2014)

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom det löpande underhållet för 108 404 kronor har föreningen under året gjort förljande periodiskt underhåll: stamspolning, ny röklucka inkl funktionstest, ny tvättmaskin och torktumlare samt installation av inspektionsluckor för avluftning av avloppssystem.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

1 april sänktes månadsavgifterna med 5%

Föreningen planerar att under april månad lösa ett lån på 1 235 250 kronor hos Nordea.

MEDLEMSINFORMATION

Förändringar i medlemsantalet

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Under året har 2 överlåtelse skett.

Inga väsentliga förändringar av antalet medlemmar har skett under räkenskapsåret.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2016-04-27 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Marie Westholm Forsberg	Ordförande
	Anette Sjöberg	Vice ordförande
	Ingemar Holst	Kassör
	Anna Wetterhall	Sekreterare
	Lennart Kjellén	Ledamot
	Åsa Norlund Nilsson	Ledamot
	Per André	Ledamot
Suppleant	Karin Thörn	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Ordinarie Gunnar Rickardson
	Suppleant Anneth Olofson

Valberedning	Fredrik Olofson
	Johan Forsberg

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2016-08-31.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	tkr	1 783	1 786	1 785	1 783	1 784
Resultat efter finansiella poster	tkr	277	306	8	256	216
Kassalikviditet	%	556	503	418	411	373
Soliditet	%	60	59	58	57	57
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	686	686	686	686	686
Driftskostnader per kvm	kr	372	333	419	313	256
Fastighetslån per kvm	kr	3 431	3 524	3 613	3 700	3 788
Genomsnittlig skuldränta	%	1,75	2,44	3,31	3,63	4,17

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser, uppl.avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	11 175 519	1 284 986	938 941	306 106	13 705 552
Avsättning till fond för yttre underhåll		118 000	-118 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		300 000	-300 000		
Omföring av föregående års resultat			306 106	-306 106	
Årets resultat				276 988	276 988
Belopp vid årets utgång	11 175 519	1 702 986	827 047	276 988	13 982 540

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	827 047
Årets resultat	276 988
	<hr/>
	kronor 1 104 035

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgar	132 600
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgar	68 400
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överförs	903 414
	<hr/>
	kronor 1 104 414

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2016	2015
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 783 156	1 785 824
Summa rörelseintäkter		1 783 156	1 785 824
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-966 896	-864 921
Övriga externa kostnader		-75 811	-80 460
Avskrivningar		-304 792	-304 793
Summa rörelsekostnader		-1 347 499	-1 250 174
Rörelseresultat		435 657	535 650
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknade resultatposter		27	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 696	-229 545
Summa finansiella poster		-158 669	-229 544
Resultat efter finansiella poster		276 988	306 106
Årets resultat		276 988	306 106

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	20 323 130	20 627 922
Summa materiella anläggningstillgångar		20 323 130	20 627 922
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar SBC	6	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		20 325 930	20 630 722
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		3 332	117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 929	29 763
Summa kortfristiga fordringar		34 261	29 880
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	2 812 060	2 460 271
Summa kassa och bank		2 812 060	2 460 271
Summa omsättningstillgångar		2 846 321	2 490 151
Summa tillgångar		23 172 251	23 120 873
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 175 519	11 175 519
Fond för yttre underhåll		1 702 986	1 284 985
Summa bundet fritt kapital		12 878 505	12 460 504
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		827 046	938 941
Årets resultat		276 988	306 106
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		1 104 034	1 245 047
Summa eget kapital		13 982 539	13 705 551
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	8 664 278	8 920 055
Summa långfristiga skulder		8 664 278	8 920 055
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	8	241 922	227 348
Leverantörsskulder		79 445	60 963
Skatteskulder		2 906	2 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		201 161	204 596
Summa kortfristiga skulder		525 434	495 267
Summa eget kapital och skulder		23 172 251	23 120 873

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd första gången i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	30 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar, föreningen har ansökt om återbetalning av ränteintäkter för tax 2008, 2009 samt tax 2010. Det totala beloppet 28 857 kronor är utbetalt i november 2011

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens *belåning per kvadrat* beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter	1 780 272	1 780 272
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 884	5 552
Summa	1 783 156	1 785 824

Not 3 Driftskostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Löpande underhåll	108 404	55 198
Periodiskt underhåll	201 813	210 102
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	68 879	63 703
Uppvärmningskostnad	377 330	345 319
Vatten- och avloppsavgifter	49 267	39 478
Elavgifter	46 945	38 132
Renhållning	44 448	42 390
Förbrukningsinventarier/materiel	3 031	5 034
Fastighetsförsäkringar	19 460	18 893
Kabel-tv	9 279	9 383
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	38 040	37 290
Summa	966 896	864 922

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	20 113 485	20 113 485
Utgående anskaffningsvärde	20 113 485	20 113 485
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 323 563	-4 018 770
Årets avskrivning	-304 792	-304 793
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 628 355	-4 323 563
Mark	4 838 000	4 838 000
Summa bokfört värde	20 323 130	20 627 922
Taxeringsvärde byggnader	22 400 000	20 600 000
Taxeringsvärde mark	21 800 000	18 600 000
	44 200 000	39 200 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	44 200 000	39 200 000

Not 5 Ställda säkerheter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	11 610 000	11 610 000
	11 610 000	11 610 000

Not 6 Andelar SBC

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Andel i SBC	2 800	2 800
Utgående bokfört värde	2 800	2 800

Not 7 Kassa och bank

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Kassa	2 378	2 378
Nordea företagskonto	2 121 744	1 769 955
Nordea sparkonto företag	687 939	687 939
Summa	2 812 061	2 460 272

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SBAB	1,86%	12 422	3 082 786	3 mån
SBAB	1,57%	100 000	1 755 414	3 mån
SBAB	1,87%	100 000	1 600 000	3 mån
Nordea	0,90%	13 500	1 235 250	3 mån
Nordea	1,45%	<u>16 000</u>	<u>1 232 750</u>	2019-01-16
Summa fastighetslån		241 922	8 906 200	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-241 922	
Summa långfristig del			8 664 278	

Stockholm 2017-

Marie Westholm Forsberg
Ordförande

Anette Sjöberg

Ingemar Holst

Per André

Lennart Kjellén

Åsa Norlund Nilsson

Anna Wetterhall

Min revisionsberättelse har angivits Stockholm 2017-

Gunnar Rikardsson

Anneth Olofson