

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Visthusvägen 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 2019.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 2008-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2008-09-25 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Fia Marie Andersson	Ledamot
Fredrik Schulz	Ledamot
Emil Svensson	Ledamot
Anna Takman	Ledamot
Peter Josefsson	Ledamot

Mikael Nilsson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Britt Marie Winther Ordinarie Extern Winther Revisionsbyrå

Valberedning

Carin Josephson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Visthuset 1	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2022.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.

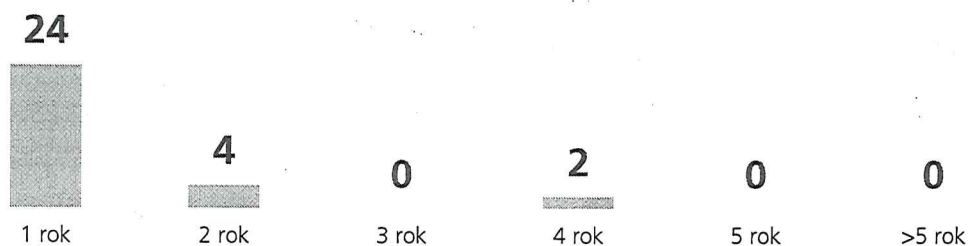
Värdeåret är 1932.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 787 m², varav 1 454 m² utgör lägenhetsyta och 333 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Garage	125 m ²	2019
Källarlokal 49:an	125 m ²	2017
Källarförråd	8 m ²	2017
källarförråd	30 m ²	2016
Källarförråd	20 m ²	2017
Källarförråd	25 m ²	2016

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2019. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

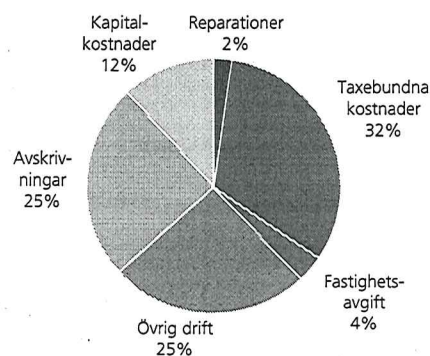
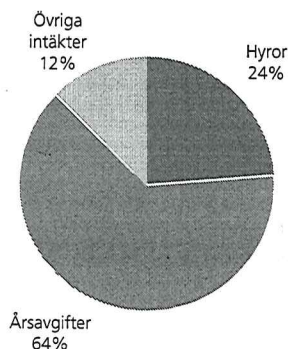
Utfört underhåll	År	Kommentar
Trapphusmålning	2016	49:ans port
Fönsterbyte	2015	Slutbesiktning gjord av extern besiktningsman. Arbetet avslutat
Bakdörrsbyte	2015	
Ventilation	2015	ÄTA-arbeten kvarstår för enskilda lgh. Gemensamma utrymmen (tvättstugan) åtgärdas mars 2017
Planerat underhåll	År	Kommentar
Trapphusmålning	2017	47:ans port
Byte av torktumlare	2017	
Fasad renovering	2018	Ev balkongrenovering i samband med fasaden
Takfot/stuprör	2018	
Dränering	2019	
Byte till säkerhetsdörrar	2019	Omprioritering

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	815 774	1 195 078
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 512 964	1 475 457
Finansiella intäkter	3 315	11 648
Minskning kortfristiga fordringar	10 431	132 046
Ökning av långfristiga skulder	0	442 025
Ökning av kortfristiga skulder	0	66 942
	1 526 710	2 128 117
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	877 166	1 454 723
Finansiella kostnader	163 682	190 198
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	862 500
Minskning av långfristiga skulder	64 142	0
Minskning av kortfristiga skulder	56 014	0
	1 161 004	2 507 421
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 181 481	815 774
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	365 707	-379 303

*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

Trapphusmålning påbörjad.
Fönsterrenovering avslutad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	679	681	673	537
Hyror/m ² hyresrättsyta	738	7 360	7 725	1 612
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 500	11 545	11 233	13 120
Elkostnad/m ² totalyta	53	64	57	65
Värmekostnad/m ² totalyta	157	193	157	208
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	28	27	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	92	131	280	359
Soliditet (%)	62	61	63	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	131	-466	-218	-721
Nettoomsättning (tkr)	1 513	1 475	1 500	1 041

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 454 m² bostäder och 333 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	26 853 015	0	0	26 853 015
Upplåtelseavgifter	2 530 633	0	0	2 530 633
Fond för yttre underhåll	27 600	27 600	-112 787	112 787
S:a bundet eget kapital	29 411 248	27 600	-112 787	29 496 435
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 757 434	-27 600	-353 545	-2 376 290
Årets resultat	130 979	130 979	466 332	-466 332
S:a ansamlad förlust	-2 626 455	103 379	112 787	-2 842 621
S:a eget kapital	26 784 793	130 979	0	26 653 814

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	130 979
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 729 834
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-27 600
summa balanserat resultat	-2 626 455

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 626 455
----------------------------------	-------------------

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	1 512 964	1 475 457
Summa rörelseintäkter		1 512 964	1 475 457
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-758 485	-1 310 854
Övriga externa kostnader	Not 4	-89 241	-116 268
Personalkostnader	Not 5	-29 439	-27 601
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-344 453	-308 515
Summa rörelsekostnader		-1 221 618	-1 763 238
RÖRELSERESULTAT		291 346	-287 781
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 315	11 648
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 682	-190 198
Summa finansiella poster		-160 367	-178 550
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		130 979	-466 332
ÅRETS RESULTAT		130 979	-466 332

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	42 209 509	42 553 961
Summa materiella anläggningstillgångar	42 209 509	42 553 961
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	42 209 509	42 553 961
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 433	12 642
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	879 416	514 784
Summa kortfristiga fordringar	880 849	527 426
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	339 412	337 559
Summa kassa och bank	339 412	337 559
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 220 261	864 985
SUMMA TILLGÅNGAR	43 429 770	43 418 947

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 383 648	29 383 648
Fond för yttre underhåll	Not 9	27 600	112 787
Summa bundet eget kapital		29 411 248	29 496 435
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 757 434	-2 376 290
Årets resultat		130 979	-466 332
Summa fritt eget kapital		-2 626 455	-2 842 621
SUMMA EGET KAPITAL		26 784 793	26 653 814
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	16 250 306	16 321 392
Summa långfristiga skulder		16 250 306	16 321 392
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	67 868	60 924
Leverantörsskulder		76 102	123 994
Skatteskulder		86 180	73 800
Övriga skulder		27 345	27 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	137 176	157 678
Summa kortfristiga skulder		394 671	443 741
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 429 770	43 418 947

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	50 år	50 år
Fönster	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	964 197	967 013
Hyror bostäder	52 908	48 936
Hyror lokaler	218 731	208 647
Hyror parkering	48 000	24 000
Hyror förråd	38 700	35 100
Bredbandsintäkter	77 034	77 382
Hyresrabatt	0	-9 192
Elintäkter	113 392	123 607
Öresutjämning	2	-37
	1 512 964	1 475 457

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	8 879
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 937
	Städning entreprenad	24 000	24 000
	Gemensamma utrymmen	1 682	3 444
	Gård	1 198	363
	Förbrukningsmateriel	9 157	420
	Fordon	1 469	952
		37 506	40 994
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	7 776
	Tvättstuga	0	4 214
	Lås	1 239	90
	VVS	28 856	1 613
	Ventilation	0	2 500
	Elinstallationer	0	963
	Tak	0	2 251
	Skador/klotter/skadegörelse	1 500	0
		31 595	19 407
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	57 203
	Ventilation	0	250 000
	Fönster	0	275 606
		0	582 809
	Taxebundna kostnader		
	El	94 241	92 983
	Värme	281 019	280 508
	Vatten	46 059	40 479
	Sophämtning/renhållning	23 312	22 076
		444 631	436 046
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 469	17 168
	Tomträttsavgäld	105 500	105 500
	Bredband	71 894	71 640
		195 863	194 308
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	48 890	37 290
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	758 485	1 310 854

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	2 144	600
	Inkassering avgift/hyra	0	1 500
	Hysesförluster	0	5 855
	Revisionsarvode extern revisor	12 816	11 463
	Fritids- och trivselkostnader	742	1 316
	Förvaltningsarvode	66 745	64 118
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 938
	Administration	2 084	2 336
	Korttidsinventarier	0	5 494
	Konsultarvode	0	13 938
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 710
		89 241	116 268



Not 5	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	22 400	21 194
	Sociala kostnader	7 039	6 407
		29 439	27 601
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	190 061	190 061
	Förbättringar	154 392	118 454
		344 453	308 515
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 438 015	43 575 515
	Nyanskaffningar	0	862 500
	Utgående anskaffningsvärde	44 438 015	44 438 015
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 884 054	-1 575 538
	Årets avskrivningar enligt plan	-344 453	-308 515
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 228 506	-1 884 054
	Planenligt restvärde vid årets slut	42 209 509	42 553 961
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 685 000	9 800 000
	Taxeringsvärde mark	12 200 000	10 800 000
		25 885 000	20 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 800 000	20 600 000
	Lokaler	1 085 000	0
		25 885 000	20 600 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	37 347	36 569
	Klientmedel hos SBC	842 069	478 215
		879 416	514 784

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	112 787	138 000
	Reservering enligt stadgar	27 600	27 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-112 787	-52 813
	Vid årets slut	27 600	112 787

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	1,020 %	991 400	995 417	Rörlig ränta
	SBAB	0,900 %	933 899	937 682	Rörlig ränta
	SBAB	0,970 %	4 962 224	4 981 864	2017-01-23
	SBAB	0,970 %	4 962 224	4 981 864	2017-01-23
	SBAB	0,970 %	3 969 774	3 985 489	2017-01-23
	SBAB	1,050 %	498 653	500 000	Rörlig ränta
	Summa skulder till kreditinstitut		16 318 174	16 382 316	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-67 868	-60 924	
			16 250 306	16 321 392	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 978 888 kr.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 125 000	19 125 000

Not 12	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Ventilationen i tvättstugan åtgärdas, avslutning av målning i trapp 47. Ny torktumlare planeras att köpas in 2017.

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	22 150	22 250
	Sociala avgifter	6 960	6 991
	Ränta	804	716
	Förutbetalda avgifter och hyror	107 262	127 721
		137 176	157 678

Styrelsens underskrifter

ENSKEDE GÅRD den 22,5 2017


Fia Marie Andersson
Ledamot


Anna Takman
~~Emil Svensson~~
Ledamot


Fredrik Schulz
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22,5 2017


Britt Marie Winther
Extern revisor