

Årsredovisning för Brf BoKlok Stöpplaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen BoKlok Stöpplaren registrerades den 23 juli 2013. Föreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Stöpplaren 4 med gatuadressen Norra Stationsvägen 28-44 i Nykvarn kommun. Byggnaderna uppfördes med start 2014 och stod klara för inflytt perioden december 2014 till och med januari 2015. Byggnaderna består av nio flerbostadshus.

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt:

		<u>kvm</u>
2 rum och kök	12 st	636
3 rum och kök	18 st	1 254
4 rum och kök	18 st	1 458
Total bostadsarea uppgår till		3 348
Total tomtarea uppgår till		9 449

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016-05-09 haft följande sammansättning.

Cecilia Nielsen	Ledamot	
Robin Letzén	Ledamot	
Anna Meijer	Ledamot	
Beatrice Sjölander	Ledamot	
Paula Nölander	Ledamot	
Annelie Källström	Ledamot	Lämnat 2016-07-01
Carolina Dahlberg	Suppleant	
	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i förening.

Sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-09.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft 5 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

På ordinarie föreningsstämma 2016-05-09 valdes en boende till revisor.

Yvonne Ohlin

Revisor

Avtal

Fjärrvärme

Elnät

Elleverantör

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister

Kabel-TV och bredband

Renhållning

Fastighetsjour

Snöröjning

Telge Engeri AB

Telge Energi AB

Energiförsäljning Sverige

Mediator AB

C-SAM AB

Telge Återvinning AB

Jonssons Fastighetsjour i Södertälje AB

Björnbergs Åkeri & Grus AB

Överlåtelse

Under 2016 har 6 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 3 st).

Energiförbrukning

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Värme (MWh)	384	225
El (kWh)	20 779	14 238

Jämförelsesiffror för 2015 avser 9 månader då avräkning gjordes 2015-03-31.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 26 827 kr, varav reparationer 2 037 kr.

Verksamheten under året

De boende i föreningen övertog driften av fastigheten från Boklok Housing AB den 17 maj 2015.

Föreningen består av 78 medlemmar boende i 48 bostadsrätter.

Under verksamhetsåret 2016 har föreningen fått en teknikgenomgång från BoKlok. Den planerade 2-års besiktningen av området senarelades till januari 2017.

Eftersom det tidigare varit svårt att navigera i området sattes extra fasadsiffror upp på nästan alla huskroppar.

Under de städdagar som ägde rum under 2016 i föreningen beskars buskar och äppelträd. Samtliga gräsmattor har gödslats och alla balkonger, altaner och trappor har oljats av medlemmarna.

Föreningen valde att ge sitt stöd till Villaägarnas förbund i området gällande ett fartgupp på Norra Stationsvägen framför föreningens brevlådor. Fartguppet godkändes och byggdes av kommunen.

Avgiftsändringar

I enlighet med den ekonomiska planen höjdes årsavgifterna med 2 % från och med den 1 april 2016.

Ekonomi, jämförelsetal

	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 184	1 602
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-232	-200
Balansomslutning (tkr)	98 016	98 781
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	66%	66%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	9 636	9 752
Genomsnittlig årsavgift bostäder (december kr/kvm)	645	632

Nettoomsättning och resultat för 2015 avser 9 månader, då avräkning gjordes 2015-03-31

Verksamheten under kommande år

Styrelsen ser idag inga stora underhållsbehov under de närmaste åren. Under 2017 kommer en underhållsplan att färdigställas med hjälp av en besiktningsman. Underhållsplanen kommer att vara ett bra stöd för föreningens planering av kommande underhåll längre fram.

Vid ordinarie föreningsstämma 2016 beslutade föreningen om att avsätta 100.000 kr till flytt av den befintliga lekplatsen. Denna flytt är inte genomförd vid utgången av 2016, men kommer att genomföras under sommaren 2017.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea, vilket motsvarar 100 440 kr.

Föreningen har under året amorterat 390 000 kr (1,19%) av föreningens ingående skuld 2016.

Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningarna på byggnaderna.

Årets drifts-, personal- och räntekostnader samt gjord amortering tillsammans med föreslagen avsättning till yttre reparationsfond har dock täckts in av debiterade avgifter och hyror för året.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	65 420 000	25 110	0	-200 441
Disposition av 2015 års resultat		75 330	-275 771	200 441
Årets resultat				-232 331
Belopp vid årets utgång	65 420 000	100 440	-275 771	-232 331

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-275 771
Årets resultat	<u>-232 331</u>
	-508 102

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	100 440
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>-608 542</u>
	-508 102

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	INTÄKTER			
	<u>2016</u>	<u>Not</u>	<u>2015</u>	
Årsavgifter	2 147 580		1 586 952	
Hysesintäkter	36 000	2 183 580	15 300	1 602 252
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter		600		25 153
SUMMA INTÄKTER		<u>2 184 180</u>		<u>1 627 405</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-909 986	1	-673 624	
Administrationskostnader	-58 500		-43 875	
Fastighetsavgift	0	-968 486 2	0	-717 499
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-2 037		-2 800	
Underhåll	-24 790	-26 827	-18 195	-20 995
Personalkostnader		-36 088 3		-45 000
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnader	-768 722	4	-576 542	
Inventarier	0	-768 722	0	-576 542
RÖRELSERESULTAT		384 057		267 369
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Ränteintäkter	0		0	
Räntekostnader	-616 388	-616 388	-467 810	-467 810
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-232 331		-200 441
ÅRETS RESULTAT		<u>-232 331</u>		<u>-200 441</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	2016	Not	2015
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	75 526 936	4	76 295 658
Mark	21 400 000	96 926 936	21 400 000
			97 695 658
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Medlemsavgifter/hyror	0		4 266
Skattekonto	8		0
Förutbetalda kostnader	65 540	65 548 5	59 857
			64 123
Kassa och bank		1 023 923	1 021 584
SUMMA TILLGÅNGAR		98 016 407	98 781 365

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatsskapital	65 420 000		65 420 000
Yttre reparationsfond	100 440	65 520 440	25 110
			65 445 110
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat	-275 771		0
Årets resultat	-232 331	-508 102	-200 441
			-200 441
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut		31 869 700 6	32 259 700
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig skuld till kreditinstitut	390 000		390 000
Leverantörsskulder	84 828		237 116
Övriga kortfristiga skulder	437 717		437 717
Upplupna kostnader	45 000	7	45 000
Förskottsinbetalda hyror/avg	176 824	1 134 369	167 163
			1 276 996
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		98 016 407	98 781 365

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaderna skrivs i genomsnitt av med 1 % per år.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Driftskostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fastighetsskötsel	23 732	36 098
Serviceavtal	1 875	986
El	66 873	50 282
Fjärrvärme	372 103	223 549
Vatten	165 272	120 944
Sophämtning	58 980	58 594
Försäkring	51 150	36 889
Kabel TV	142 081	103 950
Förbrukningsinventarier	6 289	28 715
Övriga fastighetskostnader	<u>21 631</u>	<u>13 617</u>
SUMMA	<u>909 986</u>	<u>673 624</u>

NOT NR 2

Fastighetsavgift

Byggnaderna har åsatts värdeår 2014 och är därmed befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Taxeringsvärde framgår av annan not.

NOT NR 3

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

	2016	2015
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse och revisor	27 649	34 250
Summa löner och arvoden	27 649	34 250
Sociala avgifter	8 439	10 750
SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC. AVG.	36 088	45 000

NOT NR 4

Stöpplaren 4

	2016	2015
Taxeringsvärde:	47 200 000	0
Byggnadsvärde	39 000 000	0
Markvärde	8 200 000	0
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	47 200 000	0

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	39 000 000	0
----------	------------	---

Bokfört värde:

	2016	2015
Byggnader	76 872 200	74 067 920
Uppfört under året	0	2 804 280
Anskaffningsvärde	76 872 200	76 872 200
Ingående ackumulerade avskrivningar	-576 542	0
Årets avskrivningar	-768 722	-576 542
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 345 264	-576 542
Utgående restvärde enligt plan	75 526 936	76 295 658
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	75 526 936	76 295 658

NOT NR 5

Förutb. kostnader/uppl. intäkter

	2016	2015
Förutbetalda försäkringskostnader	51 571	46 462
Förutbetald årsavgift jour	1 969	1 875
Förutbetald C-SAM, bredband	12 000	11 520
SUMMA	65 540	59 857

NOT NR 6

Skulder kreditinstitut

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Stadshypotek	2018-03-30	1,46%	8 235 550
Stadshypotek	2019-03-30	1,72%	8 235 550
Stadshypotek	2020-03-30	1,94%	7 990 585
Stadshypotek	2023-03-30	2,49%	7 798 015
SUMMA FASTIGHETSLÅN			32 259 700
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-390 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			31 869 700
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2021.12.31			30 309 700

NOT NR 7

Beräknade styrelsearvoden
Beräknade sociala avgifter
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER

Upplupna kostnader

<u>2016</u>	<u>2015</u>
29 445	34 250
9 305	10 750
<u>38 750</u>	<u>45 000</u>

NOT NR 8

Fastighetsinteckningar

Ställda säkerheter

<u>2016</u>	<u>2015</u>
32 943 000	32 943 000

NOT NR 9

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

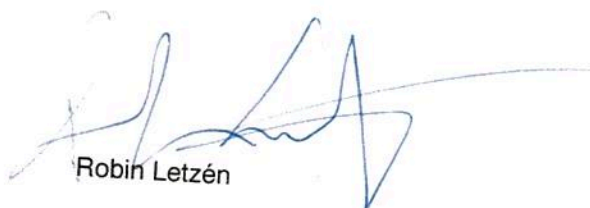
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Nykvarn den

23/4-17



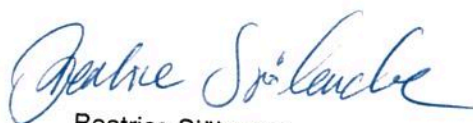
Cecilia Nielsen



Robin Letzén



Anna Meijer



Beatrice Sjölander

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats den

170428



Yvonne Ohlin
Föreningens revisor