



Årsredovisning 2016

Brf Skarpövägen

Org.nr 769625-6283

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Skarpövägen 1-21, 132 32 SALTSJÖ-BOO
brfskarповagen@gmail.com

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se
www.agentiaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Nacka Orminge 39:1 i Nacka kommun förvärvades 2013-11-28. Föreningens fastighet/er består av 11 flerbostadshus, parkeringsdäck i två plan och en tvättstuga på adress skarpövägen 1-23. Fastigheten byggdes 1971 och har värdeår 1971. Föreningen äger marken. Tomtarealen är 25 975 kvm

Den totala byggnadsytan uppgår till 16 267 kvm, varav 16 419 kvm utgör lägenhetsyta och 118 kvm lokalyta. I föreningen finns 22 besöksparkeringar, 75 parkeringsplatser och 98 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till både garage och parkeringsplatser

Lägenhetsfördelning
83 st 1 rum och kök
94 st 2 rum och kök
94 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 199 upplåtna med bostadsrätt och 72 med hyresrätt. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos If. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Gårdsrenovering	2014
Renovering av ventilation	2014
Fönsterbyte	2015-2016

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-11 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-06-11. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2013-04-08. Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 257 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 37. Antalet medlemmar som avgått under året är 33. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 261. Under året har 31 överlåtelser skett och 2 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-03-30 och därmed påföljande

styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Magnus Plathin	ledamot/ordf.
Marie Wallander	ledamot
Anita Lidestedt	ledamot
Ann Nolbratt	ledamot
Adam Norek	suppleant
Charlotta Behm	suppleant

Ann Nolbratt avgått som ledamot 2016-09-16.

Till **revisor** har Staffan Zander, Baker Tilly Mapema Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Charlotta Behm och Emil Gregorcja.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2016 är -1 360 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -13 060 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen bytte fönster till en kostnad på 11 115 Kkr under 2015. **Kostnader för detta finns även under 2016.**

Kostnadsutvecklingen i föreningen är annars förhållandevis stabil.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2015 minskat och det har ett samband med att föreningen har kunnat binda om två av lånen till en lägre ränta.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 2 287 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 927 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett

likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 927 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar finansieringsdelen i form av lån gör föreningen ett positivt kassaflöde med 727 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 200 Kkr under 2016. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 28 000 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Byte av balkongplåtar	2017	3 000
Ombyggnad av ventilation	2017	11 000
Bergvärme	2018	7 000
Hissrenovering	2018	150
Fasadtvätt	2018	

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	181 344 566	99 870	506 208	-2 342 686	-13 060 454	166 547 504
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			506 208			
Inspråktagande yttre fond			-506 208			
Balanseras i ny räkning				-13 060 454	13 060 454	
Upplåtelser	1 478 336					1 478 336
Årets resultat					-1 360 409	-1 360 409
Belopp vid årets utgång	182 822 902	99 870	506 208	-15 403 140	-1 360 409	166 665 431

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	12 457	12 658	13 641
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 360	-13 060	-866 333
Soliditet, %	52,2	51,4	51,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	562	566	639
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 172	12 621	15 229
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 006	14 976	17 019
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,57	2,83	2,83
Fastighetens belåningsgrad, % **	47,1	47,8	49,4

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-15 403 139
Årets resultat	-1 360 409
	<hr/>
	-16 763 548
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	651 348
I ny räkning överföres	-17 414 896
	<hr/>
	-16 763 548

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter & hyresintäkter	2	12 456 955	12 658 158
Övriga rörelseintäkter		103 140	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		12 560 095	12 658 158
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-6 993 999	-18 256 514
Övriga externa kostnader	4	-512 658	-560 716
Personalkostnader	5	-254 199	-249 448
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 287 398	-2 257 894
Summa rörelsens kostnader		-10 048 254	-21 324 572
Rörelseresultat		2 511 841	-8 666 414
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	6	0	3 478
Räntekostnader		-3 872 250	-4 397 518
Summa finansiella poster		-3 872 250	-4 394 040
Resultat efter finansiella poster		-1 360 409	-13 060 454
Årets resultat		-1 360 409	-13 060 454

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	314 579 714	319 699 675
Installationer	8	280 375	311 985
Summa materiella anläggningstillgångar		314 860 089	320 011 660
Summa anläggningstillgångar		314 860 089	320 011 660
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		224 365	252 068
Övriga fordringar		23	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	368 134	253 183
Summa kortfristiga fordringar		592 522	505 283
Kassa och bank		3 905 044	3 285 150
Summa omsättningstillgångar		4 497 566	3 790 433
SUMMA TILLGÅNGAR		319 357 655	323 802 093

BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		182 922 772	181 444 436
Yttre fond		506 208	506 208
Summa bundet eget kapital		183 428 980	181 950 644

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-15 403 139	-2 342 686
Årets resultat		-1 360 409	-13 060 454
Summa fritt eget kapital		-16 763 548	-15 403 140

Summa eget kapital

166 665 432 **166 547 504**

Inre fond

10

Fond för inre underhåll		2 064 878	2 399 937
Summa avsättningar		2 064 878	2 399 937

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	145 600 000	145 800 000
Övriga skulder	12	2 690 194	7 032 703
Summa långfristiga skulder		148 290 194	152 832 703

Kortfristiga skulder

Kortfristigdel av långfristiga skulder		200 000	200 000
Leverantörsskulder		482 995	155 459
Aktuell skatteskuld		38 452	37 666
Övriga skulder		0	22 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 615 704	1 606 624
Summa kortfristiga skulder		2 337 151	2 021 949

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

319 357 655 **323 802 093**

Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar	14	146 000 000	146 000 000
		146 000 000	146 000 000

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 511 841	-8 666 414
Justeringar avskrivningar	2 287 398	2 257 894
Erhållen ränta mm	0	3 478
Erlagd ränta	-3 872 250	-4 397 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	926 989	-10 802 560
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	27 703	-109 788
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-114 942	-20 461
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	327 536	-32 364
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-12 334	180 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 154 952	-10 785 042
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	2 529 115	-2 200 000
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-343 595
Pågående ombyggnad	0	600 150
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 529 115	-1 943 445
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	1 478 336	4 872 070
Amortering långfristiga lån	-4 542 509	-4 872 070
Uttag reparationsfond	0	-543 044
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 064 173	-543 044
Förändring av likvida medel	619 894	-13 271 531
Likvida medel vid årets början	3 285 150	16 556 679
Likvida medel vid årets slut	3 905 044	3 285 148

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångar skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjande period

Byggnad 1%
Fastighetsförbättringar 2%

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1268 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2016	2015
	<i>Årsavgifter och hyresintäkter</i>		
	Årsavgifter bostäder	6 850 439	6 774 026
	Hyresintäkter bostäder	4 854 142	5 124 583
	Hyresintäkter, p-plats	166 353	156 223
	Hyresintäkter, garage	392 505	374 250
	Övriga intäkter	102 062	65 692
	Hyresintäkter Rationell parkering	91 454	163 384
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	12 456 955	12 658 158

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel grundavtal	215 208	229 635
	Städ	210 000	227 294
	Vatten	1 022 833	1 054 009
	Fastighetsel	402 424	371 643
	Fjärrvärme	2 364 984	2 348 589
	Fastighetsskatt	384 788	374 213
	Sophantering	480 577	544 194
	Försäkringspremier	246 763	223 850
	Reparationskostnader	432 022	1 028 219
	Underhåll, fönsterbyte	160 225	11 115 801
	Övriga driftkostnader	1 074 175	739 067
	Summa driftkostnader	6 993 999	18 256 514
Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Inkassokostnader, försenade inbetaln	65 104	175 176
	Konsultarvoden	80 056	16 581
	Övriga externa kostnader	133 520	133 581
		512 658	560 716
Not 5	Personalkostnader	2016-12-31	2015-12-31
	Styrelsearvoden	196 996	192 000
	Ersättning förlorad arbetsinkomst	0	3 150
	Arbetsgivaravgifter	57 203	54 298
		254 199	249 448

NOTER

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Räntor	0	3 478
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	3 478

Noter till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	324 342 880	322 142 880
Förändring byggnad och mark	-2 864 173 *	2 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	321 478 707	324 342 880
Ingående avskrivningar	-4 643 205	-2 416 921
Försäljningar/utrangeringar	1	31 610
Årets avskrivningar	-2 255 789	-2 257 894
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 898 993	-4 643 205
Utgående redovisat värde	314 579 714	319 699 675
Redovisat värde byggnader	218 879 388	223 128 640
Redovisat värde mark	95 700 326	96 571 035
Summa redovisat värde	314 579 714	319 699 675
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	217 116 000	168 736 000
varav byggnader:	146 295 000	117 448 000

*Minskning av byggnad och mark har skett då föreningen fått ta del av vinst som uppkommit (utöver insats) på sålda lägenheter som upplåtits till Wallenstam.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	343 595	0
Inköp	0	343 595
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	343 595	343 595
Årets avskrivningar	-31 610	0
Utgående redovisat värde	280 375	311 985

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkringspremie	266 521	183 530
	Kabel-TV	17 806	17 577
	Fastighetsskötsel grundavtal	42 849	41 786
	Övriga förutbetalda kostnader	40 958	10 290
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	368 134	253 183

Not 10	Inre fond	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående värde	2 399 937	2 942 982
	Förändring under året	-335 059	-543 045
	Summa inre fond	2 064 878	2 399 937

Not 11	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	800 000	800 000
	Amortering efter 5 år	144 800 000	145 000 000
	Summa långfristiga skulder	145 600 000	145 800 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
Stadshypotek	2017-12-01	3,42		30 000 000
Stadshypotek	2018-12-01	3,68		30 000 000
Stadshypotek	2019-12-01	1,54	200 000	29 800 000
Stadshypotek	2019-12-01	1,54		26 000 000
Stadshypotek	2020-12-01	1,40		30 000 000
Summa			200 000	145 800 000
Avgår kortfristig del				200 000
Summa långfristiga skulder				145 600 000

NOTER

Not 12 Övriga långfristigaskulder	2016-12-31	2015-12-31
Revers Wallenstam AB		
Ingående värde	7 032 703	11 904 773
Amortering	-4 342 509	-4 872 070
Utgående värde	<u>2 690 194</u>	<u>7 032 703</u>
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda avgifter/hyror	968 950	940 277
Upplupna räntekostnader	282 943	362 762
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	127 428	72 526
Fjärrvärme	236 383	231 059
Summa	<u>1 615 704</u>	<u>1 606 624</u>

Övriga noter

Not 14 Skulder för vilka säkerheter ställts	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	146 000 000	146 000 000
Summa ställda säkerheter	146 000 000	146 000 000

Stockholm

Magnus Plathin

Anita Lidstedt

Marie Wallander

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017.

Baker Tilly Mapema AB

Staffan Zander
Auktoriserad revisor