

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Trollskogen Mariehäll

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.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-09-01 och nuvarande stadgar registrerades 2014-07-03 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Agnes Cecilia Sopsug.

Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggningen för matavfall, hushållsavfall och tidningspapper..

Styrelsen

Taran Celenia Margareta Eckerman	Ledamot	
Nina Viktoria Genneback	Ledamot	Avgått under året.
Jan Christian Johannesson	Ledamot	
Stefan Jönsson	Ledamot	
Kajsabet Johanna Sofia Morin	Ledamot	
Anna Lena Pernilla Hjalmarson	Suppleant	Avgått under året.
Eva Terese Ingelsson	Suppleant	Avgått under året.
Edwin Sasan Luppert	Suppleant	Avgått under året.
Sund Revision AB	Revisor	
Bo Eric Svensson	Huvudansvarig revisor	

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bo Eric Svensson

Ordinarie Extern

Sund Revision AB

Valberedning

Claes Morin

Emily Rosenqvist

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2016-12-07. Extra stämma med anledning av fyllnadsval av styrelse..

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stockholm Hackebackeskogen 1	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via QBE.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.

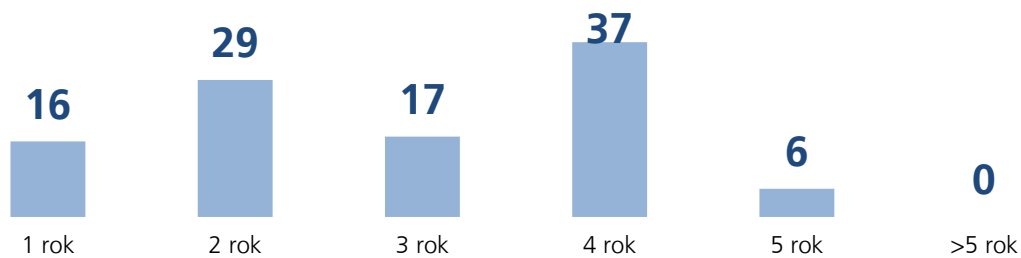
Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 678 m², varav 7 664 m² utgör lägenhetsyta och 2 014 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 105 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Frisör

Barnaffär

Yta

0 m²

0 m²

Löptid

2018

2018

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Österåkers Bostadsrättsförvaltning

AS Underhåll

Leverantör

Ekonomisk förvaltare

Fastighetsskötsel

Föreningens ekonomi

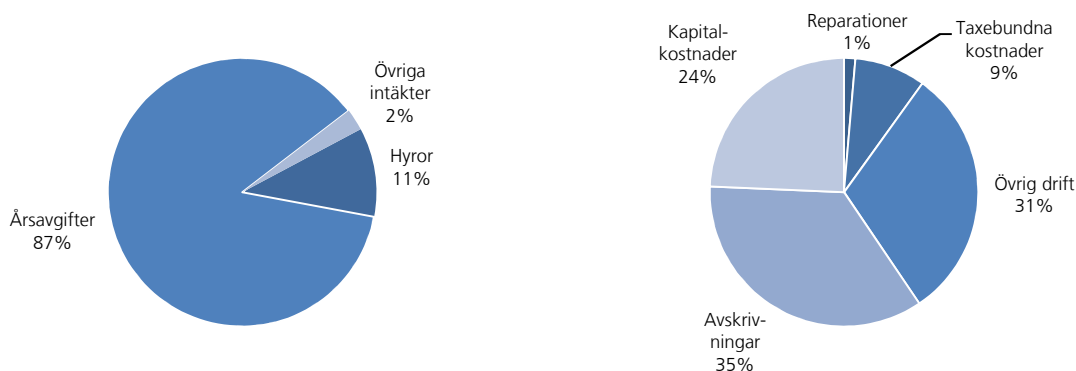
Föreningen har inte behövt öka årsavgifterna som det planerades i den ekonomiska planen!

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 016 924	0
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 453 536	3 382 093
Finansiella intäkter	7	362
Minskning långa fordringar	0	144 720 000
Minskning kortfristiga fordringar	534 779	0
Medlemsinsatser	0	60 830 000
Ökning av kortfristiga skulder	16 331	187 484
	7 004 653	209 119 940
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	3 137 070	1 433 220
Finansiella kostnader	1 753 286	881 322
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-86 401 809
Ökning av kortfristiga fordringar	0	127 211 449
Minskning av långfristiga skulder	1 300 000	50 808 021
	6 174 026	93 932 203
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 831 221	1 016 924
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	814 297	1 016 924

*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 året har styrelsearbetet präglats av att förbättra avtal och fastigheten. Styrelsen har tecknat nya avtal avseende ekonomisk och teknisk förvaltning. Skalskyddet nere på plan -1 har förstärkts genom installation av brytskydd m.m.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 105 st
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 162 st
Tillkommande medlemmar: 27 st
Avgående medlemmar: 17 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 172 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	730	364	0	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 707	724	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 489	11 658	18 288	0
Elkostnad/m ² totalyta	23	13	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	37	19	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	2	5	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	181	91	0	0
Soliditet (%)	76	76	61	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-977	221	0	0
Nettoomsättning (tkr)	6 453	3 382	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 664 m² bostäder och 2 014 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	199 902 716	0	0	199 902 716
Upplåtelseavgifter	78 402 284	0	0	78 402 284
Fond för yttre underhåll	383 200	191 600	191 600	0
S:a bundet eget kapital	278 688 200	191 600	191 600	278 305 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-112 016	-191 600	29 532	50 052
Årets resultat	-977 155	-977 155	-221 132	221 132
S:a ansamlad förlust	-1 089 171	-1 168 755	-191 600	271 184
S:a eget kapital	277 599 029	-977 155	0	278 576 184

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-977 155
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	79 584
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-191 600
summa balanserat resultat	-1 089 171

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 089 171
----------------------------------	-------------------

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	6 453 050	3 172 817
Övriga rörelseintäkter	Not 3	486	209 276
Summa rörelseintäkter		6 453 536	3 382 093
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 756 318	-1 250 544
Övriga externa kostnader	Not 5	-242 761	-103 825
Personalkostnader	Not 6	-137 991	-78 852
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 540 342	-846 781
Summa rörelsekostnader		-5 677 412	-2 280 001
RÖRELSERESULTAT		776 124	1 102 092
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	362
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 753 286	-881 322
Summa finansiella poster		-1 753 279	-880 960
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-977 155	221 132
ÅRETS RESULTAT		-977 155	221 132

Balansräkning

	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	364 817 877	367 358 219
Summa materiella anläggningstillgångar	364 817 877	367 358 219
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	364 817 877	367 358 219
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	8 398	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	7 137	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	542 968
Summa kortfristiga fordringar	15 535	542 968
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 823 875	0
SBC klientmedel i SHB	0	1 016 924
Summa kassa och bank	1 823 875	1 016 924
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 839 410	1 559 892
SUMMA TILLGÅNGAR	366 657 287	368 918 111

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		278 305 000	278 305 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	383 200	0
Summa bundet eget kapital		278 688 200	278 305 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-112 016	50 052
Årets resultat		-977 155	221 132
Summa fritt eget kapital		-1 089 171	271 184
SUMMA EGET KAPITAL		277 599 029	278 576 184
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	86 750 000	88 050 000
Summa långfristiga skulder		86 750 000	88 050 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	1 300 000	1 300 000
Leverantörsskulder		154 473	137 290
Skatteskulder		127 040	55 856
Övriga skulder		125 505	125 827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	601 240	672 954
Summa kortfristiga skulder		2 308 258	2 291 927
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		366 657 287	368 918 111

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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	100 år	150 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	5 595 081	2 787 034
Hyror lokaler momspliktiga	271 352	109 633
Hyror garage moms	419 149	276 150
Varmvattenintäkter	138 886	0
Överlåtelse/pantsättning	28 568	0
Öresutjämning	15	2
	6 453 050	3 172 817

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Fastighetsskatt	0	5 417
Överlåtelse- & pantavgifter	0	1 113
Förbrukningsavgifter	0	202 690
Övriga intäkter	486	56
	486	209 276

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	107 838	109 751
	Fastighetskötsel beställning	1 937	0
	Snöröjning/sandning	210 730	28 037
	Städning entreprenad	109 068	39 624
	Serviceavtal	48 706	8 453
	Förbrukningsmateriel	32 972	15 054
		511 250	200 919
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	6 218	1 801
	Sophantering/återvinning	1 804	0
	Entré/trapphus	17 564	0
	Lås	18 094	0
	Installationer	0	14 260
	Ventilation	22 443	0
	Elinstallationer	851	0
	Hiss	10 778	0
	Garage/parkering	20 187	0
		97 939	16 061
	Taxebundna kostnader		
	El	220 884	129 950
	Värme	360 199	186 219
	Vatten	-15 000	45 623
	Sophämtning/renhållning	55 862	0
		621 945	361 792
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	78 866	63 807
	Tomträttsavgäld	1 223 625	489 450
	Samfällighetsavgift	132 173	52 645
	Kabel-TV	19 721	9 630
		1 454 385	615 532
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	70 800	56 240
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 756 318	1 250 544
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	751	0
	Tele- och datakommunikation	394	0
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Revisionsarvode extern revisor	0	15 000
	Föreningskostnader	11 284	0
	Styrelseomkostnader	558	0
	Fritids- och trivselkostnader	5 607	0
	Förvaltningsarvode	130 000	65 000
	Förvaltningsarvodena övriga	35 614	0
	Administration	11 110	417
	Korttidsinventarier	43 701	5 725
	Tidningar facklitteratur	189	0
	Övriga driftkostnader	2 278	17 683
		242 761	103 825

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	105 000	60 000
	Sociala kostnader	32 991	18 852
		137 991	78 852
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	2 540 342	846 781
		2 540 342	846 781
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	368 205 000	340 435 997
	Nyanskaffningar	0	27 769 003
	Utgående anskaffningsvärde	368 205 000	368 205 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-846 781	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 540 342	-846 781
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 387 123	-846 781
	Planenligt restvärde vid årets slut	364 817 877	367 358 219
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	114 170 812	114 170 812
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	98 400 000	98 400 000
	Taxeringsvärde mark	44 224 000	44 224 000
		142 624 000	142 624 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	137 000 000	137 000 000
	Lokaler	5 624 000	5 624 000
		142 624 000	142 624 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	-209	0
	Klientmedel hos SBC	7 346	0
		7 137	0

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2016-12-31	2015-12-31
	Sopsug		0	28 708
	Tomträttsavgäld		0	244 725
	Upplupen vattenintäkt		0	129 657
	Upplupen parkeringsintäkt		0	139 878
			0	542 968

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början		0	0
	Reservering enligt stadgar		191 600	0
	Reservering enligt stämmobeslut		191 600	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		383 200	0

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	Belopp	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	2016-12-31	2016-12-31			
	Swedbank	1,190 %	10 000 000	10 000 000	2018-05-29
	Swedbank	2,390 %	50 000 000	50 000 000	2025-05-29
	Swedbank	0,530 %	8 050 000	9 350 000	Rörligt
	Swedbank	2,160 %	10 000 000	10 000 000	2023-05-29
	Swedbank	1,630 %	10 000 000	10 000 000	2020-05-29
	Summa skulder till kreditinstitut		88 050 000	89 350 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 300 000	-1 300 000	
			86 750 000	88 050 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 81 550 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER		2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar		90 000 000	90 000 000

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT	
	Den nya garageporten som beställdes innan nyår är installerad. Underhållsplan har börjat upprättats. Internet/TV/telefon-avtal ses över. Vi fortsätter arbeta med att förbättra närmiljön i fastigheten.	

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	165 000	0
	Sociala avgifter	51 843	0
	Ränta	22 939	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	0	464 540
	Räntekostnader	0	19 790
	Arvode	0	60 000
	Sociala avgifter	0	18 852
	Revisionsarvode	0	15 000
	Fjärrvärme	0	59 747
	El	0	20 025
	Vatten	0	15 000
	Förutbetalda avgifter och hror	361 458	0
		601 240	672 954

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2017

Taran Celenia Margareta Eckerman
Ledamot

Nina Viktoria Genneback
Ledamot

Jan Christian Johannesson
Ledamot

Stefan Jönsson
Ledamot

Kajsabet Johanna Sofia Morin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Bo Eric Svensson
Auktoriserad revisor