

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen
Enskededalsfjärden

769626-3966

Räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Enskededalsfjärden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

| | |
|---------------|------------------------|
| Sidan 3..... | FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE |
| Sidan 7..... | RESULTATRÄKNING |
| Sidan 8..... | BALANSRÄKNING |
| Sidan 10..... | NOTER |
| Sidan 14..... | UNDERSKRIFTER |



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2025.
- Större underhåll kommer ej att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta förening) enligt Inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Bostadsrättsföreningen Enskededalsfjärden, registrerad hos Bolagsverket 2013-05-30, förvärvade under 2013 tomträtten till fastigheten Betongarbetaren 7. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-16 hos Bolagsverket.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1922 och består av ett flerbostadshus. Fastigheten genomgick en omfattande renovering 1985. Värdeåret är 1985.

Fastighetens taxeringsvärde är 5 824 000 kronor, varav taxeringsvärdet för byggnaden uppgår till 3 631 000 kronor. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 387 m², varav 387 m² utgör lägenhetsyta.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgälden ska omförhandlas 2022-06-30.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad, med ansvarsförsäkring för styrelsen, via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt, 4 st. om 1 rum och kök samt 4 st. om 2 rum och kök. En lokal om 36 kvm hyrs ut.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2025.
Underhållsplanen uppdaterades 2017-12-15.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-----------|-------------------|
| Ny energideklaration | 2016 | Maj |
| Kompl. ventilationsåtgärder efter OVK-bes. | 2016 | Mars-April |
| Beskärning av träd och häck | 2016 | Februari |
| Omklädning av takkupor | 2016 | Augusti-September |
| Takomläggning, nya hängrännor och snörasskydd | 2016 | Maj-September |
| Internetfiber, indragning | 2016 | April - Juni |
| Nytt rör från fastighet ut till Vattenservis i gatan | 2015 | Juli |
| Radonmätning | 2015-2016 | Oktober - Mars |
| OVK-besiktning | 2015 | Oktober |
| Beskärning av trädgårdshäck | 2015 | januari |
| Ventilationsrenovering: Från självdrag till mekanisk frånluft. Omfattande renovering/tätning av skorstenskanaler. | 2015 | Februari-April |
| Installation av mekaniska takfläktar, 5 st | 2015 | Mars |
| Säkerhetsstegar till tak | 2015 | Februari |
| Tvättstuga - Utbyte av maskinpark och nya ytskikt. | 2014 | Augusti |
| Fuktutredning och åtgärd av renslucka (golv) i källarlokal. | 2015 | Februari-Mars |
| Stamrör källare utbytta | 2014 | Augusti |
| Fönster - Målning av ytterbågar | 2014 | Augusti/September |
| Stambyte, vertikalt. Kök och bad. | 2014 | Maj-Juli |
| Byte av låscylinrar i samtliga utrymmen och de flesta bostäder. F.d huvudnycklarna förstörs. | 2014 | Oktober |
| Bergvärmeinstallation | 2011 | November |

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|--------------------------------|-----------|------------------|
| Byte av termostatventiler | 2019 | |
| Asbestsanering i pannrum | 2019 | |
| Dörrar och fönster - justering | 2019 | |
| Fasadmålning | 2020 | |
| Markbeläggning trädgård | 2020 | |
| Spolning köksstammar | 2020 | |
| OVK besiktning | 2021 | |
| Trapphusbelysning | 2021 | |
| Stamventiler byte | 2022 | |

Förvaltning

Firman tecknas av styrelsen.

Den ekonomiska förvaltningen sköts sedan 2017-01-01 av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB.

Den tekniska förvaltningen sköts sedan 2013-12-17 av ABC Fastighetstjänst.

Styrelsen

| | |
|---------------------|-----------|
| Oscar Bjurfors | Ledamot |
| Robin Forsberg | Ledamot |
| Anna-Karin Svanberg | Ledamot |
| Frida Aili | Suppleant |

Revisor

Ann-Marlene Jonsson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Oscar Bjurfors, Robin Forsberg, Anna-Karin Svanberg och Frida Aili.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Ingen lägenhet har överlåtits.

Ingen medlem har lämnat föreningen och ingen medlem har tillkommit. Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 11 personer och vid årets slut till 11 personer.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

| Flerårsöversikt | 2017-12-31 | 2016-12-31 | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 485 230 | 430 000 | 387 000 | 308 000 |
| Resultat efter finansiella poster | 85 178 | -631 780 | -595 000 | -1 569 000 |
| Soliditet | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årsavgift kr/kvm boyta | 929 | 873 | 811 | 613 |
| Belåning kr/kvm boyta | 13 397 | 13 422 | 13 049 | 12 145 |

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------------|------------------------|----------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 10 154 696 | 184 700 | -10 942 813 | -631 780 | -1 235 197 |
| Reservering fond för yttre underhåll | | 17 472 | -17 472 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | -631 780 | 631 780 | |
| Årets resultat | | | | 85 178 | 85 178 |
| Belopp vid årets utgång | 10 154 696 | 202 172 | -11 592 065 | 85 178 | -1 150 019 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|------------------|-------------|
| Ansamlad förlust | -11 592 065 |
| Årets resultat | 85 178 |
| Totalt | -11 506 887 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| Reservering Fond för yttre underhåll | 17 472 |
| Balanseras i ny räkning | -11 524 359 |
| Totalt | -11 506 887 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

| | | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 485 230 | 430 224 |
| Övriga rörelseintäkter | | 3 128 | 16 470 |
| Summa rörelseintäkter | | 488 358 | 446 694 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift | Not 2 | -168 854 | -703 846 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -55 163 | -155 564 |
| Tomträttsavgäld | | -14 625 | -19 500 |
| Personalkostnader | Not 4 | -19 713 | -22 317 |
| Fastighetsavgift | | -10 144 | -10 144 |
| Avskrivningar | Not 5 | -41 714 | -83 679 |
| Summa Rörelsekostnader | | -310 213 | -995 050 |
| Rörelseresultat | | 178 145 | -548 356 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande poster | Not 6 | 5 | 13 |
| Räntekostnader och liknande poster | Not 7 | -92 972 | -83 437 |
| Summa Finansiella poster | | -92 967 | -83 424 |
| Resultat efter finansiella poster | | 85 178 | -631 780 |
| Resultat före skatt | | 85 178 | -631 780 |
| Skatter | | | |
| Inkomstskatt | | 0 | 0 |
| Årets Resultat | | 85 178 | -631 780 |

BALANSRÄKNING

| | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-------|------------------|------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Fastighet | Not 8 | 3 881 169 | 3 922 883 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar | | 3 881 169 | 3 922 883 |
| Summa Anläggningstillgångar | | 3 881 169 | 3 922 883 |
| | | | |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Klientmedel SBC | | 0 | 103 754 |
| Månadsavgifter | | 91 769 | 0 |
| Skattefordringar | | 57 | 9 934 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | 16 440 | 0 |
| Summa Kortfristiga fordringar | | 108 266 | 113 688 |
| | | | |
| <i>Kassa och Bank</i> | | | |
| Kassa och Bank | | 256 240 | 49 715 |
| Summa Kassa och Bank | | 256 240 | 49 715 |
| Summa Omsättningstillgångar | | 364 506 | 163 403 |
| Summa Tillgångar | | 4 245 675 | 4 086 286 |

BALANSRÄKNING

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 | |
|--|--------------------|--------------------|------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | 10 154 696 | 10 154 696 | |
| Fond för yttre underhåll | 202 172 | 184 700 | |
| Summa bundet eget kapital | 10 356 868 | 10 339 396 | |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | -11 592 065 | -10 942 813 | |
| Årets resultat | 85 178 | -631 780 | |
| Summa fritt eget kapital | -11 506 887 | -11 574 593 | |
| Summa eget kapital | -1 150 019 | -1 235 197 | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 10 | 5 184 800 | 5 194 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 184 800 | 5 194 400 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 12 388 | 14 315 |
| Skatteskulder | | 20 288 | 20 088 |
| Övriga skulder | | 0 | 40 136 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 11 | 152 697 | 27 023 |
| Inre fond | | 25 521 | 25 521 |
| Summa kortfristiga skulder | | 210 894 | 127 083 |
| Summa Eget kapital och skulder | 4 245 675 | 4 086 286 | |

NOTER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar tillämpades 2016 men inte 2017.

Avskrivning på byggnad gjordes tidigare med 2 % per år. Från och med 2017 görs avskrivning på byggnad med 1 % per år.

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Följande avskrivningstakt tillämpas:

Byggnad: 1 %.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Samtliga belopp är angivna i svenska kronor om ingenting annat anges.

| | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Månadsavgifter | 359 496 | 337 684 |
| Lokalhyror | 84 588 | 84 000 |
| Bredbandsintäkter | 40 699 | 8 940 |
| Hysesrabatt | 0 | -400 |
| Pantsättningsavgifter | 448 | 0 |
| Öresutjämning | -1 | 0 |
| Summa nettoomsättning | 485 230 | 430 224 |
| Not 2 Drift | | |
| El | -64 395 | -64 871 |
| Bredband | -41 076 | -10 991 |
| Vatten & avlopp | -17 164 | -16 331 |
| Sophämtning | -6 300 | 0 |
| Fastighetsskötsel | 0 | -44 425 |
| Lokaltillbehör | -43 | 0 |
| Övriga lokalkostnader | -3 330 | -1 895 |
| Förbrukningsinventarier | -2 445 | -3 415 |
| Trädgård | -2 154 | 0 |
| Snöröjning | -6 000 | -11 250 |
| Reparation & underhåll lokaler | -25 947 | -20 800 |
| Reparation & underhåll bostäder | 0 | -11 563 |
| Planerat underhåll | 0 | -518 305 |
| Summa drift | -168 854 | -703 846 |

NOTER

| | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Kontorsmaterial | -1 967 | 0 |
| Porto | -335 | 0 |
| Fastighetsförsäkring | -7 312 | -7 834 |
| Redovisningstjänster | -25 461 | 0 |
| Kreditupplysning | 0 | -2 144 |
| Inkassering avgift/hyra | 0 | -425 |
| Hysesförlust | 0 | -1 |
| Revisionsarvode 2016 | -3 500 | 0 |
| Revisionsarvode 2017 | -4 375 | 0 |
| Förvaltningsarvode | 0 | -31 401 |
| Administration | 0 | -16 295 |
| Konsultarvode | -5 625 | -76 245 |
| Serviceavgift branschorganisation | 0 | -2 600 |
| Observationskonto | 0 | -6 757 |
| Bankkostnader | -3 312 | 0 |
| Övriga förvaltningskostnader | -3 276 | -11 862 |
| Summa övriga externa kostnader | -55 163 | -155 564 |
| Not 4 Personalkostnader | | |
| Styrelsearvoden | -15 000 | -16 911 |
| Kostnadsersättning | 0 | -93 |
| Sociala avgifter | -4 713 | -5 313 |
| Summa personalkostnader | -19 713 | -22 317 |
| Not 5 Avskrivningar | | |
| Byggnad | -41 714 | -83 679 |
| Summa avskrivningar | -41 714 | -83 679 |
| Not 6 Ränteintäkter och liknande poster | | |
| Dröjsmålsräntor | 0 | 5 |
| Skattekonto | 5 | 0 |
| Ej specificerat | 0 | 8 |
| Summa ränteintäkter och liknande poster | 5 | 13 |
| Not 7 Räntekostnader och liknande poster | | |
| Fastighetslån | -92 934 | -83 427 |
| Skattekonto | -38 | -10 |
| Summa räntekostnader och liknande poster | -92 972 | -83 437 |

NOTER

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Not 8 Fastighet | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 3 631 000 | 3 631 000 |
| Taxeringsvärde mark | 2 193 000 | 2 193 000 |
| Summa Fastighet | 5 824 000 | 5 824 000 |
| <i>Ingående anskaffningsvärde byggnader</i> | 4 171 412 | 4 121 250 |
| Värde nyanskaffningar byggnader | 0 | 50 162 |
| <i>Utgående anskaffningsvärde</i> | 4 171 412 | 4 171 412 |
| <i>Ingående avskrivningar</i> | -248 529 | -164 850 |
| Årets avskrivningar | -41 714 | -83 679 |
| <i>Utgående avskrivningar</i> | -290 243 | -248 529 |
| Bokfört värde | 3 881 169 | 3 922 883 |
| Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Övriga kostnader | 6 000 | 0 |
| Fastighetsförsäkring | 3 656 | 0 |
| Räntekostnader | 1 909 | 0 |
| Tomträttsavgäld | 4 875 | 0 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 440 | 0 |
| Not 10 Skulder till kreditinstitut | | |
| Nordea, 3-månaders | 154 000 | 154 000 |
| Nordea, ränta 1,65 %, förfallodatum 2018-11-21 | 2 680 800 | 2 690 400 |
| Nordea, ränta 1,95 %, förfallodatum 2019-10-16 | 2 350 000 | 2 350 000 |
| Summa skulder till kreditinstitut | 5 184 800 | 5 194 400 |
| Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Upplupna kostnader | 7 355 | 0 |
| Upplupna arvoden | 15 000 | 12 000 |
| Upplupna sociala avgifter | 4 713 | 3 770 |
| Upplupet arvode revision | 4 375 | 0 |
| Upplupna räntekostnader | 0 | 11 253 |
| Förutbetalda månadsavgifter | 89 874 | 0 |
| Förutbetalda hyror | 21 147 | 0 |
| Förutbetalda bredbandsavgifter | 10 233 | 0 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 152 697 | 27 023 |
| Ställda säkerheter och eventalförpliktelser | | |
| Fastighetsinteckningar | 5 500 000 | 5 500 000 |
| Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser | 5 500 000 | 5 500 000 |

NOTER

Övriga noter

Övergången till nya regelverk (K2 och K3) vid ingången av 2014 medförde bl.a. nya regler för avskrivningar. Det har i sin tur inneburit avsevärt mycket högre avskrivningar för de flesta bostadsrättsföreningar. Eftersom avskrivningar inte genererar en utbetalning, har styrelsen beslutat att inte höja avgifterna för att täcka avskrivningskostnaden.

Fokus bör därför läggas på resultat exklusive avskrivningar. Det resultatet uppgår för året till 126 892 kronor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter bokslutsdagen

UNDERSKRIFTER

ENSKEDEDALEN 2018- 03 - 15

Anna-Karin Svanberg ✓

Oscar Bjurfors ✓

Robin Forsberg ✓

Jag har avgivit min revisionsberättelse 2018- 03 - 26

Ann-Marlene Jonsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Enskededalsfjärden

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Enskededalsfjärden för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningen stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

NYKVARN den 26/3 -2018

Ann-Marlene Jonsson