

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ektorpsvägen

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 2016 och 2050.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostad för obegränsad tid.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-08-22 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-22 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Magnus Erik Dovenstam	Ledamot
Sven Anders Löfvenberg	Ledamot
Joel Christoffer Erik Metelius	Ledamot
Kenan Ramin Spinger	Ledamot
Johan Patrik Uddhammar	Ledamot

Mathias Samuelsson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stefan Persson Ordinarie Extern Convensia Revision AB

Valberedning

Ulf Fågelström
Ulrika Lyrner

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SICKLAÖN 202:8	2007-09-05	NACKA

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1971 och består av 1 flerbostadshus.

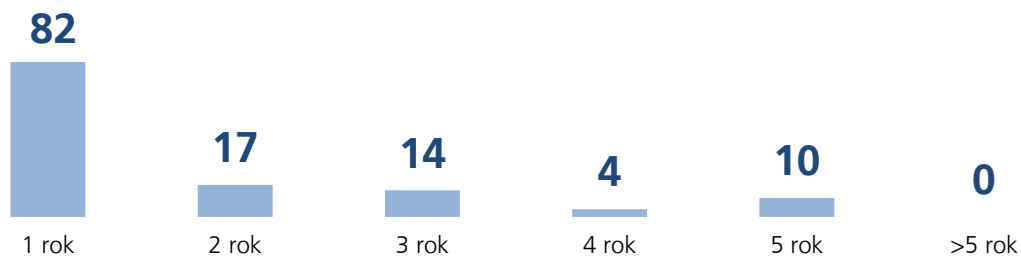
Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 346 m², varav 7 176 m² utgör lägenhetsyta och 170 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 124 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen var frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler fram till 2016-02-08.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Tvättstuga

Pingisrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt sedum tak	2016	Klart
Ny entré	2016 - 2017	Klart
lokal ombildad till lght:er	2016 - 2017	Klart, sålda
Planerat underhåll	År	Kommentar
Nya tvättmaskiner	2017	
Underhåll träfasad	2017	Ny underhållsfri fasad utanpå
Ny styrenhet UC	2018	
Byte fönster	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

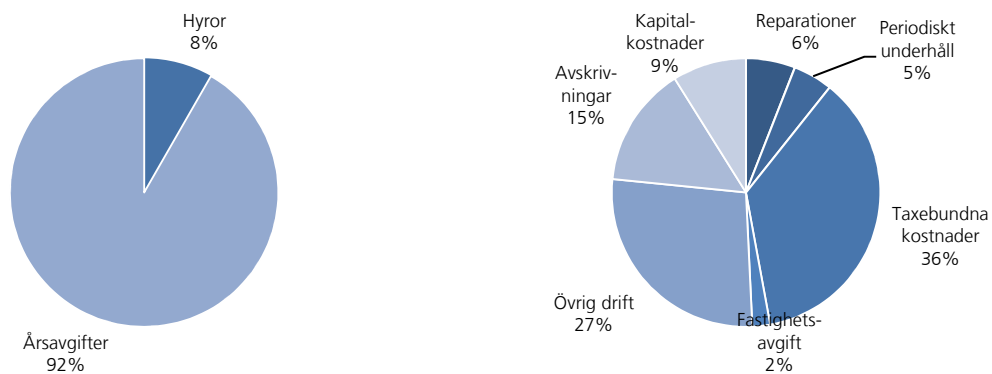
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	B & B i Nacka AB
Trappstädning	Charlie Andersson Fönster & Fastighetservice
Elleverantör	Kraft & Kultur
Kabel TV	ComHem
Fjärrvärme	Fortum AB
Snöröjning	LINDS Service AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 347 343	2 269 338
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 475 003	5 511 649
Finansiella intäkter	211	799
Minskning kortfristiga fordringar	15 130	0
Ökning av kortfristiga skulder	910 668	0
	6 401 012	5 512 448
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 414 511	2 831 389
Finansiella kostnader	398 448	509 071
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 633 560	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	10 329
Minskning av kortfristiga skulder	0	83 654
	6 446 519	3 434 443
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 301 836	4 347 343
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-45 507	2 078 005

*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

För att öka hållbarheten på taket över lågdelen, förbättra inomhustemperaturen samt snygga till huset valde vi att lägga ett sedumtak på det befintliga papptaket. Projektet pågick under slutet av sommaren och har blivit mycket lyckat.

De fyra nya lägenheterna är färdiga och kontrakt skrivna (2017). Köpeskillingen landade total runt 7 miljoner och projektet har gått över förväntan (2017).

Den nya entrén är färdig, även detta projekt slutfördes utan större motgångar. Total sett har dessa tre projekt gett pengar i kassan, en utseendemässigt lyft samt en stabilitet långsiktigt. Tack Sven för denna insats!!!

Moelven har åtgärdat, på deras bekostnad, ett badrum som blivit vattenskadat då ett internt avrinningsrör läckt.

En ny plantering/häck har tillkommit och några gamla har fräschats upp.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 124 st
Överlåtelse under året: 20 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 141
Tillkommande medlemmar: 24
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 148

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	824	911	910	855
Hyror/m ² hyresrättsyta	165	164	159	294
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 698	7 409	7 409	7 591
Elkostnad/m ² totalyta	62	65	69	74
Värmekostnad/m ² totalyta	96	99	87	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	52	53	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	54	77	171	203
Soliditet (%)	73	73	73	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 014	1 516	-101	8
Nettoomsättning (tkr)	5 468	5 508	5 486	5 373

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 176 m² bostäder och 170 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	109 228 663	0	0	109 228 663
Upplåtelseavgifter	6 210 779	0	0	6 210 779
Fond för yttre underhåll	1 308 338	319 866	0	988 472
S:a bundet eget kapital	116 747 780	319 866	0	116 427 914
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 504 543	-319 866	1 515 858	-3 700 535
Årets resultat	1 014 286	1 014 286	-1 515 858	1 515 857
S:a ansamlad förlust	-1 490 257	694 420	0	-2 184 677
S:a eget kapital	115 257 523	1 014 286	0	114 243 237

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 014 286
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 184 677
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-319 866
summa balanserat resultat	-1 490 257

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

211 281
-1 278 976

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	5 467 957	5 508 029
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 046	3 620
Summa rörelseintäkter		5 475 003	5 511 649
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 939 207	-2 368 444
Övriga externa kostnader	Not 5	-301 021	-229 415
Personalkostnader	Not 6	-174 283	-233 530
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-647 969	-656 131
Summa rörelsekostnader		-4 062 480	-3 487 520
RÖRELSERESULTAT		1 412 523	2 024 129
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		211	799
Räntekostnader och liknande resultatposter		-398 448	-509 071
Summa finansiella poster		-398 237	-508 272
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 014 286	1 515 857
ÅRETS RESULTAT		1 014 286	1 515 857

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	151 078 701	151 723 658
Pågående byggnation	Not 9	2 633 560	0
Maskiner och inventarier	Not 10	1 255	4 266
Summa materiella anläggningstillgångar		153 713 516	151 727 924
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		153 713 516	151 727 924
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 474	5 680
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	4 301 860	4 362 291
Summa kortfristiga fordringar		4 307 334	4 367 971
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		11	11
Summa kassa och bank		11	11
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 307 345	4 367 982
SUMMA TILLGÅNGAR		158 020 861	156 095 906

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		115 439 442	115 439 442
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 308 338	988 472
Summa bundet eget kapital		116 747 780	116 427 914
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 504 543	-3 700 535
Årets resultat		1 014 286	1 515 857
Summa fritt eget kapital		-1 490 257	-2 184 677
SUMMA EGET KAPITAL		115 257 523	114 243 237
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	40 793 751	40 793 751
Summa långfristiga skulder		40 793 751	40 793 751
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		1 093 242	124 430
Skatteskulder		233 037	275 427
Övriga skulder		0	14 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	643 308	644 283
Summa kortfristiga skulder		1 969 587	1 058 919
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 020 861	156 095 906

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	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	5 015 251	5 018 182
Hyror bostäder	147 894	147 894
Hyror lokaler momspliktiga	3 000	14 000
Hyror lokaler	28 200	16 000
Hyror parkering	11 861	16 500
Hyror garage	234 900	266 600
Hyror förråd	26 700	28 700
Öresutjämning	151	153
	5 467 957	5 508 029

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	7 046	3 620
	7 046	3 620

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	47 693	0
	Fastighetskötsel beställning	135 278	126 712
	Fastighetskötsel gård entreprenad	17 127	0
	Snöröjning/sandning	28 814	23 752
	Städning entreprenad	188 000	156 500
	Städning enligt beställning	8 000	2 400
	Mattvätt/Hyrmattor	25 728	25 172
	Hissbesiktning	2 188	2 875
	Bevakning	0	3 668
	Gård	4 804	2 283
	Serviceavtal	62 297	43 460
	Förbrukningsmateriel	58 723	11 181
	Störningsjour och larm	0	6 305
	Fordon	0	370
		578 652	404 678
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	81 469	0
	Tvättstuga	4 275	0
	Entré/trapphus	17 009	0
	Lås	17 001	1 913
	VVS	28 659	24 589
	Ventilation	3 800	6 231
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 547	0
	Hiss	80 459	29 957
	Huskropp utvändigt	2 750	0
	Tak	12 947	0
	Fönster	8 049	3 503
	Skador/klotter/skadegörelse	0	12 258
	Vattenskada	0	33 857
		265 965	112 308
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	186 281	0
	Entré/trapphus	25 000	0
		211 281	0
	Taxebundna kostnader		
	El	458 914	428 514
	Värme	703 243	656 164
	Vatten	321 849	344 161
	Sophämtning/renhållning	140 531	135 769
	Grovsopor	1 169	0
		1 625 706	1 564 608
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	62 916	57 708
	Kabel-TV	91 976	89 971
	Bredband	8 353	7 603
		163 245	155 282
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	94 358	131 568
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 939 207	2 368 444

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	602	582
	Juridiska åtgärder	7 000	5 500
	Inkassering avgift/hyra	7 632	3 500
	Hysesförluster	2	1
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 750
	Föreningskostnader	0	450
	Förvaltningsarvode	173 787	166 980
	Administration	7 433	5 131
	Konsultarvode	77 875	21 031
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 490	7 490
		301 021	229 415

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	133 500	132 437
	Löner	0	41 014
	Sociala kostnader	40 783	60 079
		174 283	233 530

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	525 334	525 334
	Förbättringar	119 623	119 623
	Inventarier	3 011	11 174
		647 969	656 131

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	156 902 468	156 902 468
	Utgående anskaffningsvärde	156 902 468	156 902 468
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 178 810	-4 533 852
	Årets avskrivningar enligt plan	-644 957	-644 957
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 823 767	-5 178 810
	Planenligt restvärde vid årets slut	151 078 701	151 723 658
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	49 443 201	49 443 201
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	69 666 000	78 400 000
	Taxeringsvärde mark	36 400 000	28 222 000
		106 066 000	106 622 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	105 200 000	100 000 000
	Lokaler	866 000	6 622 000
		106 066 000	106 622 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2016-12-31	2015-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	2 633 560	0
		2 633 560	0
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	74 357	74 357
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	74 357	74 357
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-70 091	-58 918
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 011	-11 174
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-73 102	-70 092
	Redovisat restvärde vid årets slut	1 255	4 266

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	35	14 959
	Klientmedel hos SBC	3 792 169	3 837 693
	Placeringskonto hos SBC	509 656	509 639
		4 301 860	4 362 291

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	988 472	1 389 558
	Reservering enligt stadgar	319 866	319 866
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-720 952
	Vid årets slut	1 308 338	988 472

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,710 %	16 000 000	16 000 000	2017-08-16
	Nordea	0,610 %	16 000 000	16 000 000	2018-01-17
	Nordea	0,620 %	8 793 751	8 793 751	2018-10-17
	Summa skulder till kreditinstitut		40 793 751	40 793 751	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			40 793 751	40 793 751	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 793 751 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	80 000 000	80 000 000

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Offert har begärts in för projektet med fasaden.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	133 500	133 500
	Sociala avgifter	42 000	42 000
	Ränta	66 054	70 755
	Förutbetalda avgifter & hyror	401 754	398 028
		643 308	644 283

Styrelsens underskrifter

NACKA den / 2017

Magnus Erik Dovenstam
Ledamot

Sven Anders Löfvenberg
Ledamot

Joel Christoffer Erik Metelius
Ledamot

Kenan Ramin Spinger
Ledamot

Johan Patrik Uddhammar
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Stefan Persson
Extern revisor