

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen
Hökmossvägen 26

769618-3248

Räkenskapsåret

2016



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hökmossvägen 26 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Sidan 3.....	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Sidan 7.....	RESULTATRÄKNING
Sidan 8.....	BALANSRÄKNING
Sidan 10.....	TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
Sidan 13.....	UNDERSKRIFTER



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature and several smaller ones.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningen: Brf Hökmossvägen 26, bildades 2008
Adress: Hökmossvägen 26, 155 31 Nykvarn
Fastighetsförvärv: 2008-05-15
Fastighetsbeteckning: Nykvarn 1:504, Nykvarns kommun
Byggår: 2008/2009
Värdeår: 2009
Taxeringsvärde 2016: 11 872 000 kr varav byggnadsvärde 9 400 000 kr
Total boyta: 914,8 kvm
Fastighetens areal: 2162 kvm

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus i 2 våningar och upplåter totalt 10 lägenheter.

Lägenhetsfördelning

3 rok (ca 90 kvm) 8 st
4 rok (ca 97 kvm) 2 st

Till fastigheten hör 10 stycken parkeringsplatser med el-stolpe samt 3 gästparkeringar. På gården finns två förrådsbyggnader med totalt åtta lägenhetsförråd samt två uppvärmda rum för inkommande el respektive vatten.

En frånluftsvärmepump i varje lägenhet förser lägenheten med värme, varmvatten samt erforderlig ventilation.

Förbättringar

Under 2011 uppgraderades kabel-TV nätet från analogt till digitalt via C-sam i Södertälje.

1 januari 2012 försågs samtliga lägenheter med bredband från C-sam.

Under 2012 energideklarerades fastigheten. Inga direkta åtgärder behövde vidtas då byggnaderna är så pass nya.

En underhållsplan för fastigheten gjordes under 2012 som underlag för styrelsens framtida åtgärdsplaner och ekonomiska arbete.

Under 2014 byttes föreningens gamla postlådor i plast till nya läsbara postlådor i plåt.

Under 2015 installerades två radonsugar för att minska radonhalten från markradon i samtliga marklägenheter.

Krav på medlemmar

Föreningen kräver att medlemmar/boende följer de ordningsregler som finns. Det kan gälla allmän aktsamhet, säkerhet, avfallshantering, grillning, samt att följa uppsatta parkeringsregler etc.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via intresseföreningen Bostadsrätternas medlemsförsäkring i Söderberg & Partners/Moderna försäkringar.

Medlem/boende är skyldig att inneha gällande hemförsäkring. Kollektivt bostadsrättstillägg inkluderas numera i bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring varför bostadsrättstillägg i hemförsäkringen ej är något krav.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-03-16. Styrelsen har under året haft sex protokollförda möten.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 mars 2016 och efterföljande konstituering haft följande sammansättning:

Anders Uby	Ordförande
Lotta Schubeis	Ledamot
Hannele Haikonen	Ledamot
Maria Laine	Ledamot
Anders Carlman	Ledamot

Revisor

Leif Karlsson, Firma Leif Karlsson

Valberedning

Nils Ström och Violet Johansson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB. Den tekniska förvaltningen har skötts gemensamt av föreningens medlemmar.

Ekonomi

Föreningen har under året inte tagit några nya lån. Amortering på lånen har gjorts med 132 000 kronor. Föreningens lån i Handelsbanken fördelar sig enligt följande 2016-12-31.

Långgivare	Belopp	Ränta	Villkorsändringsdag	Bindningstid
Stadshypotek	2 533 334 kr	1,57%	2021-09-30	5 år
Stadshypotek	2 633 333 kr	1,58%	2018-01-30	3 år
Stadshypotek	2 594 750 kr	1,54%	2018-03-01	3 år
Totalt:	7 761 417 kr			

Avsättning till fond för yttre underhåll har under 2016 gjorts med 64 800 kr enligt underhållsplan.

Pengarna placeras på räntebärande konto i Resurs Bank.

Saldo på kontot uppgick 2016-12-31 till 480 781 kr.

Sparränta för 2016 blev 2 237 kr.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Årsavgift kr/kvm (boyta)	578	607	607	607	601	589
Räntekostnad kr/kvm (boyta)	141	153	271	284	349	312
Belåning kr/kvm (boyta)	8 386	8 629	8 629	8 629	8 629	8 636
Fastighetens belåningsgrad %	34,7	35,3	35,4	35,5	35,5	35,4
Lån/totala intäkter	14,1	13,7	13,7	13,9	14,4	14,7
Genomsnittlig skuldränta %	1,66	1,77	3,14	3,29	4,05	3,62
Räntekostnad/totala intäkter %	23,4	24,3	43,2	45,9	58,1	53,0

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

En lägenhet har under året överlåtits.

Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 16 personer och vid årets slut till 16 personer.

En engångsamortering om 100 000 kronor gjordes i januari och ytterligare 32 000 kronor amorterades under årets första fyra månader. Ett lån lades om och bands på fem år till en ränta om 1,57 %.

Årsavgifterna sänktes i maj med 8 %.

Balkongernas målade ytor tvättades.

Ny entreprenör för snöröjningen kontrakterades.

Med anledning av tänkt vägsträckning intill föreningens fastighet, skrev styrelsen till kommunen och begärde en omprövning av fastställd detaljplan.

Samtliga brandvarnare sågs över och försågs med nya batterier.

En okulärbesiktning av vindsutrymmena utfördes.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning	548 684	573 902	574 566	566 237
Resultat efter finansiella poster	93 172	49 795	77 798	50 732
Soliditet	65 %	64 %	64 %	64 %

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

RESULTATDISPOSITION

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 bostadsrättsföreningarna. 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 172 264 kronor.

Styrelsen föreslår att medlen

ansamlad förlust	-1 418 923
avsättning till Fond för yttre underhåll	-64 800
årets resultat	+93 172

-1 390 551

behandlas så att

i ny räkning överföres **-1 390 551**

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

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	548 684	573 902
Summa rörelseintäkter		548 684	573 902
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	Not 2	-129 447	-239 802
Övriga externa kostnader	Not 3	-92 707	-60 909
Personalkostnader	Not 4	-21 775	-15 822
Fastighetsavgift	Not 5	-6 210	-6 215
Avskrivningar	Not 6	-79 092	-64 000
Summa Rörelsekostnader		-329 231	-386 748
Rörelseresultat		219 453	187 154
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		2 262	2 710
Räntekostnader och liknande poster		128 543	-140 069
Summa Finansiella poster		-126 281	-137 359
Resultat efter finansiella poster		93 172	49 795
Resultat före skatt		93 172	49 795
Skatter			
Inkomstskatt		0	0
Årets Resultat		93 172	49 795

BALANSRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	21 697 868	21 776 960
Inventarier och verktyg	Not 8	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		21 697 868	21 776 960
Summa Anläggningstillgångar		21 697 868	21 776 960
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	9 334	5 353
Fordran skattekonto		564	539
Summa Kortfristiga fordringar		9 898	5 892
<i>Kassa och Bank</i>			
Kassa och Bank	Not 10	603 906	573 706
Summa Kassa och Bank		603 906	573 706
Summa Omsättningstillgångar		613 804	579 598
Summa Tillgångar		22 311 672	22 356 558

BALANSRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 469 900	15 469 900
Fond för yttre underhåll		396 117	331 317
Summa bundet eget kapital		15 866 017	15 801 217
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 483 723	-1 468 718
Årets resultat		93 172	49 795
Summa fritt eget kapital		-1 390 551	-1 418 923
Summa eget kapital	Not 11	14 475 466	14 382 294
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		7 761 417	7 893 417
Summa långfristiga skulder		7 761 417	7 893 417
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 12	7 154	31 359
Skatteskuld	Not 13	1 564	528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	66 071	48 960
Summa kortfristiga skulder		74 789	80 847
Summa Eget kapital och skulder		22 311 672	22 356 558
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Ställda panter och säkerheter för egna skulder		12 000 000	12 000 000
Summa Ställda säkerheter		12 000 000	12 000 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		0	0
Summa ansvarsförbindelser		0	0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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

Följande avskrivningstakt tillämpas:

Byggnader skrivs av med 0,5 %.

Styrelse- och revisionsarvoden avser 2015 och 2016.

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Månadsavgifter	529 133	555 012
Bredband	18 000	18 000
Pantsättningsavgifter	443	890
Överlåtelseavgifter	1 108	0
Summa nettoomsättning	548 684	573 902
Not 2 Fastighetskostnader		
Ei	-8 878	-7 923
Kabel-Tv	-21 080	-20 280
Bredband	-18 000	-18 000
Snöröjning	-6 063	-7 629
Vatten & avlopp	-31 109	-39 913
Renhållning	-25 006	-24 454
Lokaltillbehör	-749	-1 069
Reparationer och underhåll lokaler	-9 273	-98 350
Reparationer och underhåll bostäder	-6 400	-17 903
Trädgård	-2 889	-4 281
Summa fastighetskostnader	-129 447	-239 802
Not 3 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial	-134	-369
Serviceavgift branschorganisation	-3 760	-3 760
Övriga förvaltningskostnader	-2 199	-7 398
Fastighetsförsäkring	-16 500	-15 762
Styrelsearvoden	-21 500	-14 000
Redovisningstjänster	-18 375	-13 125
Revisionsarvode	-10 000	-5 000
Konsultarvode	-18 750	0
Bankkostnader	-1 489	-1 495
Summa övriga externa kostnader	-92 707	-60 909

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 4 Personalkostnader		
Lön för yttre skötsel	-14 845	-13 406
Sociala avgifter	-6 930	-2 416
Summa personalkostnader	-21 775	-15 822
Not 5 Fastighetsavgift		
Uppgick under 2015 till 1 243 kronor per lägenhet. Halv avgift betalas av föreningen år 2015 till år 2019.		
Not 6 Avskrivningar		
Byggnad	-79 092	-64 000
Inventarier och verktyg	0	0
Summa avskrivningar	-79 092	-64 000
Not 7 Fastighet		
Taxeringsvärde byggnader	9 400 000	8 600 000
Taxeringsvärde mark	2 472 000	1 977 000
Summa Fastighet	11 872 000	10 577 000
<i>Ingående Anskaffningsvärde byggnad</i>	<i>15 818 458</i>	<i>15 818 458</i>
Ingående anskaffningsvärde mark	7 000 000	7 000 000
Värde nyanskaffningar	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>22 818 458</i>	<i>22 818 458</i>
<i>Ingående avskrivningar</i>	<i>-1 041 498</i>	<i>-977 498</i>
Årets avskrivningar	-79 092	-64 000
<i>Utgående avskrivningar</i>	<i>-1 120 590</i>	<i>-1 041 498</i>
Bokfört värde	21 697 868	21 776 960
Not 8 Inventarier och verktyg		
<i>Ingående Anskaffningsvärde</i>	<i>7 404</i>	<i>7 404</i>
Värde nyanskaffningar	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>7 404</i>	<i>7 404</i>
<i>Ingående avskrivningar</i>	<i>-7 404</i>	<i>-7 404</i>
Årets avskrivningar	0	0
<i>Utgående avskrivningar</i>	<i>-7 404</i>	<i>-7 404</i>
Bokfört värde	0	0
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Fastighetsförsäkring	5 574	5 353
Serviceavgift branschorganisation	3 760	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 334	5 353

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 10 Kassa och Bank		
Affärskonto Handelsbanken	195 125	231 962
Resurs Bank	408 781	341 744
Summa Kassa och Bank	603 906	573 706

Not 11 Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 469 900		331 317	-1 468 718	49 795	14 382 294
Reservering fond för yttre underhåll			64 800	-64 000		
Balanseras i ny räkning				49 795	-49 795	
Årets resultat					93 172	93 172
Belopp vid årets utgång	15 469 900		396 117	-1 483 723	93 172	14 475 466

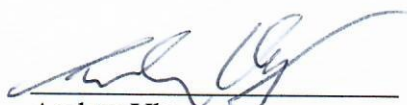
	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 12 Leverantörsskulder		
El	0	989
Vatten & Avlopp	0	9 789
Snöröjning	3 625	0
Renhållning	3 529	4 331
Avloppsspölning	0	16 250
Summa leverantörsskulder	7 154	31 359


	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 13 Skatteskuld		
Fastighetsavgift	534	528
Källskatt	855	0
Sociala avgifter	175	0
Summa skatteskuld	1 564	528

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda månadsavgifter	42 554	46 251
Förutbetalda bredbandsavgifter	1 500	1 500
Upplupen kostnad el	1 211	964
Upplupna löner yttre skötsel	3 545	0
Upplupna styrelsearvoden	8 000	0
Upplupna sociala avgifter	3 093	0
Upplupet revisionsarvode	5 000	0
Upplupna bankkostnader	239	245
Upplupen kostnad renhållning	929	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66 071	48 960


UNDERSKRIFTER


NYKVARN 2017-02-12


Anders Uby


Lotta Schubeis


Hannele Haikonen


Maria Laine


Anders Carlman

Jag har avgivit min revisionsberättelse 2017-02-12


Leif Karlsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Hökmossvägen 26 i Nykvarn, org.nr 769618-3248

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i

Bostadsrättsföreningen Hökmossvägen 26,
för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

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 ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande 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 pr 2016-12-31 för föreningen,
att disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och
att beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

NYKVARN den 12 februari 2017



Leif Karlsson
av föreningsstämman 2016 utsedd revisor