

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stuvsta 2

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 2015 och 2034.
- 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.
- 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

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-08 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Stuvsta 4. Föreningens andel är 32,4 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamma avtal och utrymmen.

Styrelsen

Anders Efraimsson	Ledamot	t o m 2016-05-25
Damir Andradi	Ledamot	
Leif-Olof Martin Bergman	Ledamot	
Pontus Max Börje Olausson	Ledamot	
Magnus Frisk	Ledamot	t o m 2016-08-11
Susanne Birgitta Fahlén	Suppleant	
Anna Vera Viktoria Hellberg	Suppleant	
Jan Hiller Lennart Skoog	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Louise Ronquist	Ordinarie Extern	KPMG <i>ert</i>
-----------------	------------------	-----------------

Valberedning

Kristin Enmark

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Leoparden 20	1993	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992 - 1994 och består av 2 flerbostadshus.

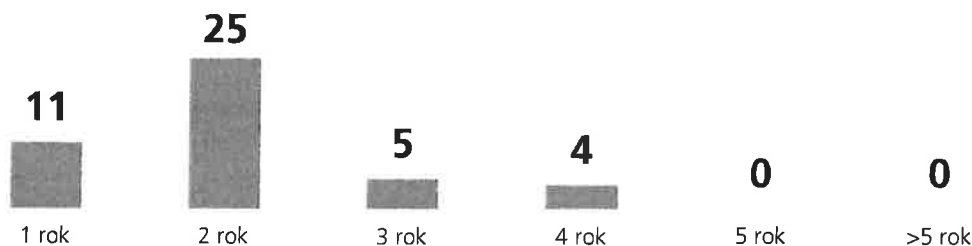
Värdeåret är 1994.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 207 m², varav 3 140 m² utgör lägenhetsyta och 67 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Kommentar

Styrelserum

Stationsvägen 37

Garage

Övernattninglägenhet

Stationsvägen 39, ansvar via Samfälligheten

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll

År

Kommentar

Värme injustering

2016

Reparation genomförd tillsammans i samfälligheten.

Planerat underhåll

År

Kommentar

Byte av hissar

2019

Enligt underhållsplan ska hissar uppgraderas ca år 2019, i det fall hissar går sönder tidigare, kommer reparation att genomföras tidigare.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Fastighetsskötsel & Felanmälan	Atlasbyggen AB
Städning	Geoclean AB
Entrémattor	Berendsen Textilservice AB
Markskötsel, snöröjning	Bygg och Mark HB/Hus & Villaträdgårdar AB och Mats Häger Bygg
Hissavtal	I.T.K. AB
Kabel-TV	ComHem AB
El	Vattenfall AB
Värme	Södertörns fjärrvärme
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	SRV
Försäkringar	Länsförsäkringar
Tvättstugor	AT Drift AB
Atlasbyggen	Fastighetsskötsel & Felanmälan

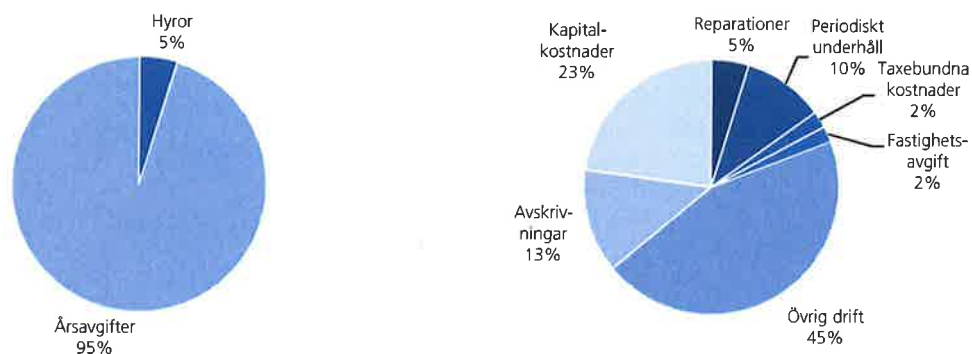
Föreningens ekonomi

Inget utöver vår fastställda underhållsplan

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	610 835	691 804
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 128 875	3 283 591
Finansiella intäkter	44	292
Minskning kortfristiga fordringar	0	121 140
Ökning av kortfristiga skulder	60 379	0
	3 189 298	3 405 023
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 928 961	2 002 495
Finansiella kostnader	688 072	802 620
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	51 941
Ökning av kortfristiga fordringar	12 095	0
Minskning av långfristiga skulder	525 000	525 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	103 936
	3 154 128	3 485 992
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	646 005	610 835
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	35 170	-80 969

*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

- Byte av entrédörrar på innegårdar och ut mot Stationsvägen 37 och 39.
- Byte av låssystem med uppgradering till passeringstaggar. Genomförd tillsammans med Samfälligheten.
- Uppgradering av värmesystemet (inklusive samtliga termostater i samtliga lägenheter)
- Luftvärmepump/värmepump under centralen

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64 st
Tillkommande medlemmar: 10 st
Avgående medlemmar: 10 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	943	996	1 040	1 039
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 614	9 781	9 948	10 239
Kapitalkostnader/m ² totalyta	215	228	286	350
Soliditet (%)	19	19	18	17
Resultat efter finansiella poster (tkr)	114	81	401	393
Nettoomsättning (tkr)	3 128	3 283	3 434	3 418

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 140 m² bostäder och 67 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	2 801 000	0	0	2 801 000
Upplåtelseavgifter	855 000	0	0	855 000
Kapitaltillskott	1 094 000	0	0	1 094 000
Fond för yttre underhåll	633 759	119 559	-289 045	803 245
S:a bundet eget kapital	5 383 759	119 559	-289 045	5 553 245
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 843 728	-119 559	369 869	1 593 418
Årets resultat	113 942	113 942	-80 824	80 824
S:a fritt eget kapital	1 957 670	-5 617	289 045	1 674 242
S:a eget kapital	7 341 429	113 942	0	7 227 487

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	113 942
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 963 287
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-119 559
summa balanserat resultat	1 957 670

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-228 357
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	598 134
att i ny räkning överförs	2 327 447

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	3 128 055	3 282 671
Övriga rörelseintäkter	Not 3	820	920
Summa rörelseintäkter		3 128 875	3 283 591
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 674 564	-1 806 685
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 399	-128 968
Personalkostnader	Not 6	-117 998	-66 842
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-397 944	-397 944
Summa rörelsekostnader		-2 326 905	-2 400 439
RÖRELSERESULTAT		801 970	883 152
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44	292
Räntekostnader och liknande resultatposter		-688 072	-802 620
Summa finansiella poster		-688 028	-802 328
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		113 942	80 824
ÅRETS RESULTAT		113 942	80 824

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 37 300 302	37 687 858
Maskiner och inventarier	Not 9 31 165	41 553
Summa materiella anläggningstillgångar	37 331 467	37 729 411
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	37 331 467	37 729 411
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	17 218	900
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 5 386	4 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 214 394	219 192
Summa kortfristiga fordringar	236 998	224 903
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	646 005	610 835
Summa kassa och bank	646 005	610 835
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	883 003	835 738
SUMMA TILLGÅNGAR	38 214 470	38 565 149

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 656 000	3 656 000
Kapitaltillskott		1 094 000	1 094 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	633 759	803 245
Summa bundet eget kapital		5 383 759	5 553 245
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 843 728	1 593 418
Årets resultat		113 942	80 824
Summa fritt eget kapital		1 957 670	1 674 242
SUMMA EGET KAPITAL		7 341 429	7 227 487
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	30 162 500	30 187 500
Summa långfristiga skulder		30 162 500	30 187 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	25 000	525 000
Leverantörsskulder		200 892	157 249
Övriga skulder		59 350	139 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	425 299	327 914
Summa kortfristiga skulder		710 541	1 150 162
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 214 470	38 565 149

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	100	100
Inventarier	5	5

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 770 755	3 126 954
Årsavgifter - Kapital	190 705	0
Hysesbortfall	-3 000	-15 200
Hyror garage/parkering	-16 097	-22 365
Hyror garage	165 230	179 500
Gemensamhetslokal	4 350	0
Överlåtelse/pantsättning	14 755	13 792
Avgift andrahandsuthyrning	1 015	0
Gästlägenhet	350	0
Öresutjämning	-8	-10
	3 128 055	3 282 671

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	820	920
	820	920

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	5 700
	Fastighetsskötsel beställning	8 572	0
	Städning entreprenad	0	70 300
	Mattvätt/Hymattor	45 076	40 832
	Serviceavtal	9 967	11 219
	Förbrukningsmateriel	522	2 494
		64 137	130 545
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	35 269	15 048
	Entré/trapphus	12 624	0
	Installationer	61 376	31 506
	Elinstallationer	1 275	0
	Hiss	22 487	40 784
	Tak	6 522	0
		139 553	87 338
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	10 975	41 771
	Entré/trapphus	55 100	0
	Lås	149 143	0
	Elinstallationer	96 100	0
	Huskropp utvändigt	0	435 666
		311 318	477 437
	Taxebundna kostnader		
	Sophämtning/renhållning	65 370	64 482
		65 370	64 482
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 047	33 011
	Samfällighetsavgift	995 549	950 847
		1 032 596	983 858
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	61 590	63 025
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 674 564	1 806 685
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Inkassering avgift/hyra	478	176
	Revisionsarvode extern revisor	26 875	26 875
	Föreningskostnader	708	1 531
	Förvaltningsarvode	57 375	54 500
	Administration	14 415	3 231
	Korttidsinventarier	2 511	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 680	0
	Övriga driftkostnader	23 357	42 655
		136 399	128 968

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	90 200	52 000
	Sociala kostnader	27 798	14 842
		117 998	66 842
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	387 556	387 556
	Inventarier	10 388	10 388
		397 944	397 944
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 837 624	45 837 624
	Utgående anskaffningsvärde	45 837 624	45 837 624
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 149 766	-7 762 210
	Årets avskrivningar enligt plan	-387 556	-387 556
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 537 322	-8 149 766
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 300 302	37 687 858
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 082 000	7 082 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 341 000	27 709 000
	Taxeringsvärde mark	12 512 000	10 800 000
		39 853 000	38 509 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	39 400 000	37 800 000
	Lokaler	453 000	709 000
		39 853 000	38 509 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	51 941	0
	Nyanskaffningar	0	51 941
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	51 941	51 941
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 388	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 388	-10 388
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-20 776	-10 388
	Redovisat restvärde vid årets slut	31 165	41 553
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	338	277
	Skattefordran	5 048	3 613
	Avräkning övrigt	0	921
		5 386	4 811
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	9 482	8 600
	Förvaltningsarvode	19 413	13 975
	Samfällighetsavgift	185 499	185 499
	Hisservice	0	5 778
	Bostadsrätterna	0	5 340
		214 394	219 192
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	803 245	1 032 087
	Reservering enligt stadgar	119 559	0
	Reservering enligt stämmobeslut	343 916	260 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-632 961	-488 842
	Vid årets slut	633 759	803 245

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
Stadshypotek	1,190 %	9 000 000	9 000 000	2017-01-04
Stadshypotek	1,190 %	2 250 000	2 500 000	2017-01-04
Stadshypotek	1,190 %	2 800 000	3 050 000	2017-02-01
Stadshypotek	1,190 %	2 500 000	2 500 000	2017-02-02
Stadshypotek	1,190 %	2 437 500	2 462 500	2017-02-02
Stadshypotek	1,190 %	500 000	500 000	2017-03-01
Stadshypotek	3,880 %	10 700 000	10 700 000	2021-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		30 187 500	30 712 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 000	-525 000	
		30 162 500	30 187 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 062 500 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	43 660 000	43 660 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större investeringar är planerat under 2017

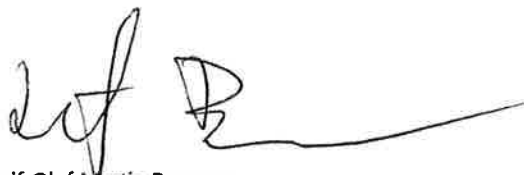
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Extern revisor	27 000	27 000
	Arvoden	45 000	0
	Sociala avgifter	13 597	0
	Ränta	83 798	91 171
	Förutbetalda hyror och avgifter	255 904	209 743
		425 299	327 914

Styrelsens underskrifter

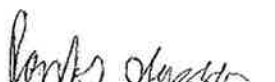
HUDDINGE den 11 / 5 2017



Damir Andradi
Ledamot

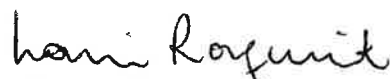


Leif-Olof Martin Bergman
Ledamot



Pontus Max Börje Olausson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2017



Louise Ronquist, KPMG AB
Auktoriserad revisor