Bostadsrättsföreningen
ARKEN

ÅRSREDOVISNING 2016

Brf Arken • Hägerstens allé 18-20 • 129 37
Hägersten tel. 08-97 45 92 • www.brfarken.se

Förvaltningsberättelse 2016

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Arken, org.nr 716403-3909, redovisar härmed föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016.

Styrelse och revisorer
Anette Hellström, ordförande
Lena Norell, kassör
Gunilla Häggström, sekreterare
Britt-Marie Henricsson, vice ordförande
Robert Larsson, ledamot
Christer Glaumann, suppleant
Marie Holgersson, suppleant

Ann Skoglund, revisor
Malin Granqvist, revisorsuppleant
Anna Nordberg, auktoriserad extern revisor

Ärenden och utfört arbete under 2016

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26 i Noarkens lokaler. Under 2016 hölls 13 protokollförda styrelsesammanträden. Styrelsen har också haft ett tiotal möten och utbildning tillsammans med HSB-konsult med anledning av våtrums- och stamrenovering. Därutöver tillkommer nedlagd tid för administration och löpande kontakter mellan ledamöterna gällande pågående frågor och aktiviteter.

Extra föreningsstämma hölls 2016-04-28 i Noarkens lokaler för beslut inför kommande stambyte och renovering av badrum. Stämman beslutade att genomföra renoveringen enligt styrelsens förslag.

Information till medlemmarna
Två nummer av informationsbladet ARKNYTT delades ut till samtliga boende. Därutöver har information anslagits på anslagstavlorna i portarna och i hissarna.

Värme- och ventilationssystemen
Genomgång gjordes av värme- och ventilationssystemen under året.

Klottersanering
Utfördes på baksidan av garaget samt på fasaden.

Vattenskador
En vattenskada i lägenhet 53 och en läckande radiator i gymhallen åtgärdades.

Städdag och container
Gemensam städdag genomfördes i slutet av april. I mitten av maj fanns en container på plats för alla som ville rensa i de egna utrymmena.

Brandskydd
Nya brandsläckare köptes in. Genomgång/inspektion gjordes även av samtliga branddörrar och rökluckor.

Sopor
Låsanordningen byttes ut på kärlet för hushållssopor efter flera år med problem.

Stambytesprojektet

I december 2015 fattade styrelsen ett inriktningsbeslut om att genomföra ett **fullt stambyte** med **badrumsrenovering.**

Under 2016 fortsatte projektarbetet i olika etapper i samarbete med HSB Konsult AB:

- **Samtyckesprocess** som avslutades med ett godkännande från medlemmarna vid extrastämman 2016-04-28.
- **Upphandling**. Styrelsen beslutade anlita Byggmästargruppen AB (BMG) som totalentreprenör och antog deras anbud.
- **Projektering.** Genomfördes av BMG i samarbete med Arken. Etablering av bodar mm på byggarbetsplatsen påbörjades under december.
- **Genomförande.** Första etappen av stambytet påbörjades i slutet av januari 2017 och allt ska enligt tidplanen vara klart i början av juli 2017.

Under 2016 höll styrelsen eller delar av styrelsen ett tiotal formella och informella möten om stamprojektet. Dessutom genomfördes arbets- och planeringsmöten tillsammans med HSB och BMG. Berit Andersson har varit adjungerad till styrelsen i detta arbete.

Fastigheten

Årets taxeringsvärde är 60 400 000 kronor, varav byggnad 38 000 000 kronor och mark 22 400 000 kronor.

Försäkringar
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg tecknades 2016-04-01 för samtliga lägenheter via Bostadsrätterna med Försäkringsbolaget Moderna Försäkringar. Det tidigare försäkringsavtalet med Brandkontoret avslutades. Det nya avtalet innebär att bostadsrättsinnehavarna inte lägre själva behöver teckna bostadsrättstillägg via hemförsäkringen.

Föreningen har även en sk avtalsförsäkring som gäller om fastighetsskötaren eller någon i styrelsen drabbas av olycksfall i arbetet.

Lägenheter
Fastigheten inrymmer 60 lägenheter, fördelade enligt följande:

5:or	16	samtliga med bostadsrätt
3:or	32	varav fyra med hyresrätt
2:or	3	varav en med hyresrätt
1:or	9	samtliga med bostadsrätt

En lägenhetsöverlåtelse skedde under året. Lägenhet 27.

Garage
Vid slutet av året var samtliga garageplatser uthyrda till boende i huset.

Personal
Rolf Slowig har under året varit deltidsanställd som fastighetsskötare.

Ersättningar till styrelse och revisorer (arvode) framgår av bifogade resultaträkning.

Ekonomi
Den beslutade avgiftshöjningen genomfördes som planerat med 10 % fr o m 2016-07-01. Hyran för garageplats höjdes från samma datum till 500 kr/mån.

Resultat av föreningens verksamhet de två senaste räkenskapsåren samt den ekonomiska ställningen per 2015-12-31 och 2016-12-31 framgår av bifogad resultat- och balansräkning. Avskrivningar har gjorts med 1,5 % på byggnadens anskaffningsvärde.

Resultatdisposition
Styrelsen föreslår att årets resultat kr -413 632, jämte tidigare års balanserade resultat kr -3 189 430 sammantaget kr -3 603 062 behandlas enligt nedan:

▪ Stadgeenlig avsättning till föreningens reparationsfond med 0,3 % på fastighetens taxeringsvärde 60 400 000 kronor	kr	181 200
▪ Att balansera i ny räkning	kr	-3 784 262

Slutord
Som framgår av bokslutet har vi för 2016 en förlust på -413 632 kr. Den ackumulerade yttre reparationsfonden uppgår till 1 396 618 kr.
Vår likviditet är mycket god. Det är styrelsens ambition att fortsätta att underhålla den yttre och inre miljön.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK där inget annat anges.

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Nettomsättning	2 530	2 380	2 314	2 282
Resultat efter finansiella poster	-414	-499	-171	-353
Soliditet	97	96	98	98

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	**Insats-kapital**	**Upplåtelse-avgifter**	**Föreningens rep.fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Eget kapital IB	17 890 432	8 194 978	1 396 618	-2 923 580	-499 276
Resultatdisposition enligt föreningsstämma			-233 425	-265 851	499 276
Årets redovisade resultat					-413 632
SUMMA EGET KAPITAL PER 2016-12-31	**17 890 432**	**8 194 978**	**1 163 193**	**-3 189 431**	**-413 632**

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att årets resultat kr -413 632, jämte tidigare års balanserade resultat kr -3 189 430 sammantaget kr – 3 603 062 behandlas enligt nedan:

Stadgeenlig avsättning till föreningens reparationsfond med 0,3 % på fastighetens taxeringsvärde 60 400 000	181 200
att balanseras i ny räkning	-3 784 262
	-3 603 062

RESULTATRÄKNING	**Not**	**2016**	**2015**
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 503 479	2 374 152
Övriga rörelseintäkter		26 086	5 100
Summa rörelsens intäkter		**2 529 565**	**2 379 252**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 154 095	-2 152 541
Övriga externa kostnader	4	-349 016	-324 725
Personalkostnader	5	-113 957	-95 777
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-373 470	-373 470
Summa rörelsekostnader		**-2 990 538**	**-2 946 513**
Rörelseresultat		**-460 973**	**-567 261**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		47 341	67 985
Summa resultat från finansiella poster		**47 341**	**67 985**
Årets resultat		**-413 632**	**-499 276**

BALANSRÄKNING	**Not**	**2016-12-31**	**2015-12-31**
	1		
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	14 929 697	15 303 167
Summa materiella anläggningstillgångar		**14 929 697**	**15 303 167**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Skattefordran		32 665	32 827
Förutbetalda kostnader		30 954	22 697
Summa kortfristiga fordringar		**63 619**	**55 524**
Kassa och bank	8	9 440 191	9 731 512
Summa omsättningstillgångar		**9 503 810**	**9 787 036**
SUMMA TILLGÅNGAR		**24 433 507**	**25 090 203**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		17 890 432	17 890 432
Upplåtelseavgifter		8 194 978	8 194 978
Föreningens reparationsfond		1 163 193	1 396 618
Summa bundet eget kapital		**27 248 603**	**27 482 028**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 189 431	-2 923 579
Årets resultat		-413 632	-499 276
Summa ansamlad förlust		**-3 603 063**	**-3 422 855**
SUMMA EGET KAPITAL		23 645 540	24 059 173
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		337 243	590 832
Övriga kortfristiga skulder		63 458	55 500
Förskottsbetalda hyror och avgifter		207 932	213 085
Övriga upplupna kostnader		179 334	171 613
Summa kortfristiga skulder		**787 967**	**1 031 030**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**24 433 507**	**25 090 203**

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Belopp anges i kronor om inte annat anges

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag

Redovisningen omfattar kalenderåret 2016-01-01 -2016-12-31.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Intäkter har värderats enligt huvudregeln.

Avskrivningar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprunglig anskaffningskostnad och beräknad ekonomisk livslängd.

Avskrivning på ursprungligt byggnadsvärde har skett med 1,5 % på bokfört anskaffningsvärde.
Avskrivning på fastighetsförbättringar har skett med 5 % på bokfört anskaffningsvärde.

Det finns inga ställda säkerheter och ansvarsförbinderlser.

Not 2 Nettoomsättning

	2016	**2015**
Årsavgifter	1 875 924	1 768 352
Hyror lägenheter	389 355	387 300
Hyror lokaler	7 800	7 800
Hyror garage	203 400	183 700
Hyror förråd	27 000	27 000
	2 503 479	**2 374 152**

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Reparationer	962 142	1 069 835
Vatten och avlopp	94 046	90 166
Uppvärmning	740 039	676 336
Elkostnad	139 853	120 229
Sophämtning	38 111	24 940
Städning	87 756	80 394
Kabel - TV	16 068	16 061
Fastighetsskatt/avgift	76 080	74 580
	2 154 095	**2 152 541**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Revisionsarvode	26 175	25 000
Ekonomisk förvaltning	65 296	65 447
Sociala avgifter arvoden	29 817	27 139
Administration	47 177	43 387
Föreningsstämma	14 803	7 326
Medlems- och serviceavgifter	5 900	5 900
Fastighetsförsäkring	59 848	50 526
	349 016	**324 725**

Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötare, lön	85 000	86 000
Övriga arvoden	10 956	0
Sociala kostnader	17 551	8 771
Övriga personalkostnader	450	1 006
Summa fastighetsskötsel	**113 957**	**95 777**

Not 6 Avskrivning anläggningstillgångar

Byggnad (1,5 % på bokfört anskaffningsvärde)	218 000	218 000
Fastighetsförbättringar (5 % på bokfört anskaffningsvärde)	155 470	155 470
Summa	**373 470**	**373 470**

Not 7 Byggnad och mark	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	14 526 292	14 526 292
Anskaffningsvärde aktiverade förbättringskostnader	3 109 402	3 109 402
Summa anskaffningsvärde byggnad	**17 635 694**	**17 635 694**
Ackumulerade avskrivningar		
Ackumulerad avskrivning på byggnad enligt plan	-5 371 866	-5 153 866
Ackumulerad avskrivning på aktiverade förbättringsko	-2 428 051	-2 272 581
Summa avskrivningar enligt plan	**-7 799 917**	**-7 426 447**
Planenligt restvärde byggnad	**9 835 777**	**10 209 247**
Mark	5 093 920	5 093 920
Planenligt restvärde byggnad och mark	**14 929 697**	**15 303 167**
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	38 000 000	36 000 000
Mark	22 400 000	21 400 000
Summa taxeringsvärde	**60 400 000**	**57 400 000**

Not 8

	2016-12-31	**2015-12-31**
KASSA OCH BANK		
Plusgiro	401 107	739 523
SBAB konto	8 629 304	8 582 208
Nordea Sparkonto	409 780	409 781
Summa kassa och bank	**9 440 191**	**9 731 512**

Stockholm den / 2017

Anette Hellström
Ordförande

Lena Norell
Ledamot

Gunilla Häggström
Ledamot

Robert Larsson
Ledamot

Britt-Marie Henriksson
Ledamot

Vår revisionberättelse har lämnats den / 2017

Anna Nordborg
Auktoriserad revisor

Ann Skoglund
Föreningsrevisor