

# Årsredovisning

---

## *Bostadsrättsföreningen Allébyn*

769628-5894

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Allébyn får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 10
- Underskrifter	10

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### FLERÅRSÖVERSIKT VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen har sitt säte i Sigtuna, Stockholms län.

#### STYRELSE:

Efter ordinarie föreningsstämma 2016-06-29 fick styrelsen följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Nathalie Luna Persson

Kenny Kvarnström

Sofie Pellegrini

Suppleanter:

Lenart Heneskär

Jonathan Johansson

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### FASTIGHETER:

I föreningen finns 14 bostadsrättslägenheter fördelade på 7 småhus.

Fastighetsbeteckningar: Venngarn 1:43, Venngarn 1:44, Venngarn 1:45.

Fastigheterna är totalt taxerade till 8 196 000 kr, varav markvärde 2 674 000 kr (fastighetstaxeringen 2016).

Fastigheterna är försäkrade genom If Skadeförsäkring.

#### EKONOMI:

Samtliga lägenheter var upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har under år 2016 avsatt 70 788 kr till fonden för yttre underhåll. Föreningen har inte någon fond för inre underhåll.

Föreningen har lån hos Swedbank, som per 2016-12-31 uppgick till 10 463 494 kronor. Föreningen amorterade 19 002 kronor under 2016.

#### MEDLEMSINFORMATION

Under 2016 har 2 lägenheter överlåtits.

Antalet medlemmar med bostadsrätt var under år 2016 14 stycken.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1601-1612	1408-1512
Nettoomsättning	551	577
Resultat efter finansiella poster	-641	-144
Soliditet %	76	77

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 000 000	919 200	-69 200	-144 122	35 705 878
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-144 122	144 122	0
Förändring av underhållsfond		70 788	-70 788		0
Årets resultat				-673 669	-673 669
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>35 000 000</b>	<b>989 988</b>	<b>-284 110</b>	<b>-673 669</b>	<b>35 032 209</b>

850 000 kronor av underhållsfonden avsattes år 2014, genom att fordringar på entreprenören för ej utfört arbete balanserades i fonden för yttre underhåll. Detta arbete (i huvudsak takarbeten) har slutförts under våren 2017, och en omföring av detta belopp från den yttre fonden till fritt eget kapital kommer att genomföras under 2017.

## RESULTATDISPOSITION

### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-213 322
Årets resultat	-673 669
<i>Summa</i>	<i>-886 991</i>

### *Förslag till disposition:*

Avsättning till reservfond	70 788
Balanseras i ny räkning	-957 779
<i>Summa</i>	<i>-886 991</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2016-01-01 2016-12-31	2014-08-22 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		550 992	577 024
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>550 992</b>	<b>577 024</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4	-702 192	-226 462
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-270 000	-270 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-972 192</b>	<b>-496 462</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-421 200</b>	<b>80 562</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 765	-224 685
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-219 765</b>	<b>-224 685</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-640 965</b>	<b>-144 123</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-640 965</b>	<b>-144 123</b>
<b>Skatter</b>			
Övriga skatter	6	-32 704	—
<b>Årets resultat</b>		<b>-673 669</b>	<b>-144 123</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	44 960 000	45 230 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>44 960 000</i>	<i>45 230 000</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 960 000</b>	<b>45 230 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	7	125 883	129 176
Övriga fordringar	7	761 188	761 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	39 075	-
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>926 146</i>	<i>890 364</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		100 012	291 852
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>100 012</i>	<i>291 852</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 026 158</b>	<b>1 182 216</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 986 158</b>	<b>46 412 216</b>

	2016-12-31	2015-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	35 000 000	35 000 000	
Fond för yttre underhåll	989 988	919 200	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>35 989 988</i>	<i>35 919 200</i>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-284 110	-69 200	
Årets resultat	-673 669	-144 122	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-957 779</i>	<i>-213 322</i>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>35 032 209</b>	<b>35 705 878</b>	
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	10 442 658	10 482 496
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>10 442 658</b>	<b>10 482 496</b>	
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		5 940	-
Skatteskulder	6	110 500	25 912
Övriga skulder	11, 12	170 836	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	224 015	197 930
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>511 291</b>	<b>223 842</b>	
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>45 986 158</b>	<b>46 412 216</b>	

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Det är första året som BFNAR 2016:10 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

### Materiella anläggningstillgångar

Nedanstående avskrivningsprocent används. Föreningens styrelse avgör om årsavgift ska tas ut för att täcka avskrivningar.

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	1	100
Maskiner o andra tekn anlägggn	20	5
Inventarier och verktyg	20	5

### Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2014/2015
Vatten och avlopp	66 563	40 000
Renhållning/Sophämtning	19 585	20 000
Reparation och underhåll	10 740	60 000
Övriga fastighetskostnader	–	700
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	51 884	25 912
Försäkring	34 411	30 160
	<b>183 183</b>	<b>176 772</b>

### Not 3 Utredningar, analyser mm avseende fastigheterna

	2016	2014/2015
Undersökningar o analyser Husexperten Fastighetskonsult AB	383 546	–
Juridiska utredningsuppdrag Advokat Peter Nilsson AB	81 500	–
	<b>465 046</b>	–

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2014/2015
Skrivare	998	–
Fasadbokstäver / -siffror	4 698	–
Programvaror - e-bokföring	1 086	–
Förbrukningsmaterial	314	–
Kontokortsavgifter, bankkostnader och porto	4 851	750
Intern representation	5 902	–
Redovisningstjänster	17 500	25 000
Övriga externa tjänster	700	3 940
Övriga externa kostnader - Vägavgift	17 914	20 000
	<b>53 963</b>	<b>49 690</b>

Not 5	Byggnader och mark	2016	2014/2015
	Ingående anskaffningsvärden	45 500 000	0
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	45 500 000
	Utgående anskaffningsvärden	45 500 000	45 500 000
	Ingående avskrivningar	-270 000	0
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-270 000	-270 000
	Utgående avskrivningar	-540 000	-270 000
	<b>Redovisat värde</b>	<b>44 960 000</b>	<b>45 230 000</b>
	Taxeringsvärden	8 196 000	7 679 000
	Anskaffningsvärden:		
	Byggnader 27 000 000 kronor		
	Mark 18 500 000 kronor		

Not 6	Skatteskulder och beräknad fastighetsskatt	2016-12-31	2015-12-31
	Skatteskuld från 2015 (betald 2017)	25 912	–
	Ytterligare skatt 2015 pga ändr taxering enl slutskattsedel	32 704	–
	Beräknad fastighetsskatt/fastighetsavgift	51 884	25 912
		<b>110 500</b>	<b>25 912</b>

Not 7	Kundfordringar och Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar - Obetalt Wenngarn Fastighetsförädlng 2015	125 883	125 883
	Andra kortfr fordr - Reserverat för slutförande av takarbete	761 188	761 188
		<b>887 071</b>	<b>887 071</b>

Dessa fordringar avses regleras under våren 2017 när takarbeten slutförs.

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier - If Skadeförsäkring	35 135	–
	Bostadsrätterna - Medlemsskap 2017	3 940	–
		<b>39 075</b>	–



**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Föreningen har följande banklån:

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Belopp	Bundet till
Swedbank Hypotek	2855633828	1,95 %	5 250 000	2017-10-25
Swedbank Hypotek	2855633844	2,21 %	5 213 494	2019-10-25
<b>SUMMA</b>			<b>10 463 494</b>	

Lån med nummer 2855633828 är amorteringsfritt.

Lån med nummer 2855633844 amorteras på 40 år (Serieamortering).

**Not 10 Förfallotid skulder** **2016-12-31** **2015-12-31**

Förfaller senare än 5 år	10 359 314	10 380 150
--------------------------	------------	------------

Beloppen har beräknats på en genomsnittlig framtida amortering på 5 209 kronor per kvartal.

**Not 11 Skulder som avser flera poster** **2016-12-31** **2015-12-31**

*Långfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut	5 250 000	5 250 000
Övriga skulder till kreditinstitut	5 192 658	5 213 494

*Kortfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut	20 836	19 002
------------------------------------	--------	--------

Kortfristiga skulder har beräknats på en genomsnittlig amortering under 2017 på 5209 kronor per kvartal.

**Not 12 Övriga kortfristiga skulder** **2016-12-31** **2015-12-31**

Kortfristig del av fastighetslån Swedbank	20 836	–
Lån från Sisyfos	150 000	–
	<b>170 836</b>	<b>–</b>

Lån från Sisyfos avses regleras under våren 2017 när takarbeten slutförs.

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** **2016-12-31** **2015-12-31**

Upplupna räntekostnader	1 815	–
Förskott medlemsintäkter januari nästkommande år	44 200	32 930
Upplupna driftkostnader 2015	165 000	165 000
Reserverat för årsbokslut	13 000	–
	<b>224 015</b>	<b>197 930</b>

Upplupna driftkostnader 2015 avses regleras under våren 2017 när takarbeten slutförs.

Not 14	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	10 500 000 10 500 000	10 500 000 10 500 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 500 000</b>	<b>10 500 000</b>

UNDERSKRIFTER



Nathalie Luna Persson



Kenny Kvarnström



Sofie Pellegrini