

Årsredovisning
för
Brf Gulaslingen

769621-6501

Räkenskapsåret

2016

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.



Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Kungsörnen 1 och byggår 1953, belägen i Täby kommun, med adress Örnstigen 10-18 förvärvades 2011-07-15. På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 44 lägenheter, varav 5 för närvarande är hyreslägenheter och resten bostadsrätter.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 3 570 kvm, varav boytan uppgår till 3 316 kvm (bostadsrättsyta 2 938 kvm och hyresrättsyta 378 kvm) och lokalytan till 258 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 44 st lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
2 st	12 st	25 st	2 st	2 st	1 st

Lokaler

Föreningen har 4 lokaler, varav 3 är uthyrda och den fjärde är föreningslokalen som hyrs ut till möten, fester och övernattningar.

En hyresgäst som hyrde lokalen vid Örnstigen 16, har flyttat för de behövde större lokaler, styrelsen godkände den som skulle ta över hyreskontraktet, men han har inte betalat hyran sen hösten -16 och vill inte vara kvar i lokalen.

En hyresgäst har sagt upp sitt hyreskontrakt och lämnar sin lokal 31 mars 2017

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos *Vardia*.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen utförs av Arcada AB.

Den tekniska fastighetsförvaltningen sköts av Stridbar El & Byggservice AB.

Genomförda åtgärder under året

Vi har bytt ut låscylinrar till alla sju dörrarna till källaren, och boende, hyresgäster och entreprenörer har kvitterat ut nycklar.

Vi har tagit fram Ordningsregler för vår brf som delades ut i mars till alla boende.

Styrelsen har tecknat ett trygghetsavtal med Anticimex för att kontrollera status för kök/badrum i fastigheten.

Grovsoprummet har varit en katastrof i över 6 veckor (juli-aug) pga att Ragnsells inte hämtat soporna. De har inte kommit fram pga parkerade bilar.

Vi har varit i kontakt med handläggaren på Täby Kommun, och fick veta att kartonger och förpackningar

al

al

ej räknas som grovsopor. Vi har delat ut Ordningsregler vad som gäller för Sophantering och återvinning.

Ett trappsteg gick sönder på Örnstigen 12 när KungSängen tappade en leverans i trappan den 2 mars 2015, och det gick ur en bit marmor, den lagades men lagningen höll inte. Vi ringer ofta till KungSängen och påtalar att trappsteget ej är lagat.

Det gamla torkrummet till vänster om tvättstugan har renoverats, med ny dragning av el samt målning.

Hessling & Lilja har klippt gräset och forslat bort snön och sopat bort allt grus från trottoarerna runt huset.

Den 23 oktober hade styrelsen genomgång av fastigheten, för en översyn av det systematiska brandskyddet.

Garageportar och förrådsdörrar på huset får ny färg, vi går från brunt till grönt. Det behövdes bygglov för färgbytet.

Vi har haft två städdagar under året, 23 april och 23 oktober.

De öppna spisarna i fastigheten har sotats.

Planerade åtgärder/underhåll

Byte eventuellt renovering av fönster/balkongdörrar kvarstår

De fem portarna, kommer att byggas om och eventuellt bytas ut, för de ska gå utåt enligt brandskyddet.

Taket ska besiktigas.

Balkongräcken ut mot Örnstigen behöver ses över, lagas och målas.

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

År	Åtgärd
2013	Nytt tak
2013	Bergvärme, återvinning från fläktar och spillvattentank
2014	Fiberinstallation

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2010-06-17. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2011-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2013-06-24.

Styrelse

Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Christina Nord	Ordförande	Vald på årsstämma 2015-05-28
Hans Stenback	Ledamot	Vald på årsstämma 2016-05-25
Margareta Barholm	Ledamot	Vald på årsstämma 2016-05-25
Max Bang	Ledamot	Vald på årsstämma 2015-05-28
Louise Borglund	Suppleant	Vald på årsstämma 2016-05-25

Revisorer

Peter Olofson Auktoriserad revisor, Finnhammars revisionsbyrå AB

Valberedning

Leif Nord Sammankallande
Bertil Barholm

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 11 protokollförda sammanträden.

Valberedningen lämnade in ett brev till styrelsen där de anser att deras roll är överspelad och båda slutar 2016-06-08.

Information och kommunikation

Styrelsen informerar i varje port på väggtavlan, och via hemsidan.

Avtal

Hysesavtal med TeliaSonera Mobile Networks AB
Teknikbyrå gruppabonnemang för fiber

Organisation

Vi har börjat med portvärdar:
Christina Nord har Örnstigen 10,
Margareta Barholm har Örnstigen 12,
Hans Stenback har Örnstigen 14,
Lena Gårder invald som portvärd för Örnstigen 16,
samt Sven Stridh för Örnstigen 18.

Vi har en fantastisk trädgårdsgrupp som består av Lena Gårder och Lena Fredholm.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 3 överlåtelser ägt rum.

Andrahandsuthyrningar

Två har beviljats under året.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa lagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte har möjlighet att bo i lägenheten. Nyttjande rätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand.

AB.

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Förändrades senast 2015-07-01, höjning med 10%, gäller även för garage och uthyrda förråd.

Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal.

Finansiering

Föreningen sparar för närvarande för att ha reserver för framtida underhåll.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).

Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.

Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Vi har lån på 26,2 miljoner kronor.

Taxering

Fastigheten är taxerad till 48 663 000 kr, varav markvärde 21 402 000 kr och byggnaden 27 261 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2016 har varit 1 268 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

AW

aw

Nyckeltal

	2016	2015	2014	2013
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	562	536	511	466
Hyror lokal kr / kvm lokalyta	778	746	578	594
Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta	709	694	820	590
Drift och förvaltning kr/kvm byggnadsyta	281	308	666	701
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	8739	8768	8917	8917
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	53,8	58,1	58,1	58,1
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	145	145	145	120
Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta	38	38	38	16
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	298	182	0	0
Totala underhållsreserver i tkr	992	0	0	84

(Bostadsrättsyta 2 998 kvm (2013-2014 2 938 kvm), lokalyta 258 kvm samt byggnadsyta 3 570 kvm)

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta

Anger den genomsnittliga uttagna årsavgiften av medlemmarna under året per kvadratmeter total bostadsrättsyta.

Hyror lokal kr / kvm lokalyta

Anger den genomsnittliga årshyran av bostadshyresgäster under året per kvadratmeter total hyresrättsyta.

Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta

Anger föreningens totala intäkter per kvadratmeter av den totala byggnadsytan. Intäkterna skall dels täcka de årliga utgifterna och bör dels täcka de beräknade kostnaderna för årets slitage på fastigheten..

Drift och förvaltningskostnader kr/kvm byggnadsyta

Anger föreningens utgifter för löpande verksamheten per kvm, alltså ej med periodiskt underhåll och avskrivningar.

Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75% av ett marknadsvärde)

Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta

Avskrivningar är en kostnad som inte genererar en utbetalning. Förutsatt att föreningens resultat täcker avskrivningarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser avskrivningarna skapar för framtida underhåll.

Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta

Förutsatt att föreningens resultat är positivt och täcker avsättningen till underhållsfond enligt stadgarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser underhållsfonden skapar för framtida underhåll.

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka utgifterna även räcker till reserver för framtida underhåll.

40

av

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fyra reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för ytte underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt.

40,

Styrelsen för Brf Gulaslingan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Vardia.

Föreningen har sitt säte i Täby.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 51 medlemmar. Under året har 3 lägenheter bytt ägare och ingen hyrerätt har upplåtots med bostadsrätt, 5 medlemmar har därav beviljats utträde och 5 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 51 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 532	2 477	2 300	2 092
Resultat efter finansiella poster	502	-235	-1 735	-1 701
Soliditet (%)	66	66	65	64

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 821	1 410	327	-3 335	-235	50 987
Disposition av föregående års resultat:			135	-370	235	0
Årets resultat					502	502
Belopp vid årets utgång	52 821	1 410	462	-3 705	502	51 489

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 705 221
årets vinst	501 839
	-3 203 382

behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	145 989
i ny räkning överföres	-3 349 371
	-3 203 382

(Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske enligt underhållsplan. Då föreningen inte har någon underhållsplan ännu så föreslår styrelsen att föreningen ändå sätter av ett belopp som motsvarar 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

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

40 r

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		2 532 134	2 477 221
Övriga rörelseintäkter		500	1 240
Summa rörelseintäkter		2 532 634	2 478 461
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-867 345	-1 333 619
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-121 209	-135 693
Styrelsearvodet	7	-64 054	-63 377
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-516 156	-516 156
Summa rörelsekostnader		-1 568 764	-2 048 845
Rörelseresultat		963 870	429 616
Finansiella poster			
Ränteintäkter		5	50
Räntekostnader		-462 036	-664 895
Summa finansiella poster		-462 031	-664 845
Resultat efter finansiella poster		501 839	-235 229
Resultat före skatt		501 839	-235 229
Årets resultat	8	501 839	-235 229

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	72 531 917	73 048 073
Summa materiella anläggningstillgångar		72 531 917	73 048 073
Summa anläggningstillgångar		72 531 917	73 048 073
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		32 534	595
Bankkonto hos förvaltare och övriga fordringar		3 978 690	2 958 054
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	32 922	29 226
Summa kortfristiga fordringar		4 044 146	2 987 875
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 611 727	1 594 040
Summa kassa och bank		1 611 727	1 594 040
Summa omsättningstillgångar		5 655 873	4 581 915
SUMMA TILLGÅNGAR		78 187 790	77 629 988

AW

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 821 000	52 821 000
Upplåtelseavgifter		1 409 774	1 409 774
Fond för yttre underhåll		461 756	326 504
Summa bundet eget kapital		54 692 530	54 557 278
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 705 221	-3 334 740
Årets resultat		501 839	-235 229
Summa fritt eget kapital		-3 203 382	-3 569 969
Summa eget kapital		51 489 148	50 987 309
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	26 200 000	26 200 000
Summa långfristiga skulder		26 200 000	26 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		83 172	67 999
Skatteskulder		149 954	145 920
Övriga skulder		11 522	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	253 994	228 760
Summa kortfristiga skulder		498 642	442 679
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 187 790	77 629 988

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,7% / 143 år
Fastighetsförbättringar	2,5-5% / 20-40 år

Not 1 Föreningens intäkter

	2016	2015
Årsavgifter	1 684 570	1 602 796
Hyror bostäder	412 291	409 221
Hyror lokaler	200 868	192 653
Hyror parkering/garage	63 360	60 480
Hyror förråd	15 533	14 994
Övriga intäkter	68 722	72 871
Intäkter överlåtelse/pant	10 681	20 673
Kommunikation (TV, Tele, IT)	76 609	97 932
	2 532 634	2 471 620

Intäkter överlåtelse/pant motsvaras av en administrativ kostnad med motsvarande belopp.

Not 2 Fastighetsskötsel

	2016	2015
Fastighetsskötsel entreprenad	39 000	39 000
Fastighetsskötsel enligt beställning	7 597	18 802
Städning	45 000	48 625
Förbrukningsmateriel fastighet	6 193	2 243
Förbrukningsinventarier fastighet	0	9 955
Snöröjning	20 840	23 788
Skötsel gård,	27 860	25 784
Bevakning	0	12 909
Sotning	3 900	0
Serviceavtal	3 125	0
	153 515	181 106

FB

M

Not 3 Reparationer

	2016	2015
Reparation bostäder	3 107	2 353
Reparation gemensamhetsutrymmen	900	7 200
Reparation tvättstuga	11 331	1 956
Reparation VVS	15 938	17 032
Reparation lås	17 287	3 522
Reparation ventilation	6 375	957
Reparation elinstallationer	2 439	9 542
Konsultarvode reparation och underhåll	6 675	0
Reparation hyreslägenheter	0	58 875
Reparation lokaler	0	900
Reparation portar	0	913
Reparation soprum/sophus	0	3 030
Vattenskada	0	143 548
	64 052	249 828

Not 4 Periodiskt underhåll

	2016	2015
Periodiskt underhåll byggnad	38 125	0
Periodiskt underhåll värmeanläggning	9 563	112 584
Periodiskt underhåll installationer	0	5 816
Periodiskt underhåll balkonger	0	221 958
Periodiskt underhåll mark	0	27 875
	47 688	368 233

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2016	2015
Fastighetsel	324 795	284 248
Vattenkostnader	102 400	88 974
Sophämtning, sopsug, grovsopor	49 452	47 075
Försäkring	48 783	39 437
Kommunikation (TV, Tele, IT)	238	1 186
Fastighetsskatt	76 422	73 532
	602 090	534 452

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2016	2015
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	52 652	55 777
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt med samma belopp)	10 681	20 673
Kontorskostnader	10 114	7 287
Möteskostnader styrelse och stämma	1 568	2 035
Trivselkostnader	3 891	6 918
Föreningsavgifter	6 125	6 125
Övriga förvaltningskostnader	5 928	6 628
Juridiska åtgärder	2 750	2 750
Revisionsarvoden (extern revisor)	27 500	27 500
	121 209	135 693

Not 7 Styrelsearvoden⁵

Föreningen har ingen anställd personal

	2016	2015
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	14 054	13 377
	64 054	63 377

Not 8 Årets resultat

Uppställningen nedan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader. Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2016	2015
Årets resultat	501 839	-235 229
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	516 156	516 156
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	47 688	368 233
Underhållsöverskott	1 065 683	649 160

Byggnadsytan är 3570 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 298 kr/kvm (fg år 182 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 100-200 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

46.

aw

Not 9 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 855 570	74 855 570
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 855 570	74 855 570
Ingående avskrivningar	-1 807 497	-1 291 341
Årets avskrivningar	-516 156	-516 156
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 323 653	-1 807 497
Utgående redovisat värde	72 531 917	73 048 073
Taxeringsvärden byggnader	27 261 000	26 311 000
Taxeringsvärden mark	21 402 000	18 773 000
	48 663 000	45 084 000
Bokfört värde byggnader	49 704 152	50 220 308
Bokfört värde mark	22 827 765	22 827 765
	72 531 917	73 048 073

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförsäkring Vardia	20 553	23 796
Bostadsrätterna	5 430	5 430
Anticimex	6 939	0
	32 922	29 226

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Lån SEB	1,30	2018-07-28	3 075 000	3 075 000
Lån SEB	1,07	2017-07-28	5 375 000	5 375 000
Lån SEB	1,00	2019-07-28	5 375 000	5 375 000
Lån SEB	1,14	2020-07-28	5 375 000	5 375 000
Lån SEB	1,51	2019-06-28	3 000 000	3 000 000
Lån SEB	1,35	2017-12-28	4 000 000	4 000 000
			26 200 000	26 200 000

0 kr förfaller inom 1-5 år. 26 200 000 kr förfaller 5 år eller senare.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda avgifter	192 907	177 224
Upplupen revisionskostnad	18 000	18 000
El	39 932	30 168
Renhållning	501	478
Övrigt	2 654	2 890
	253 994	228 760

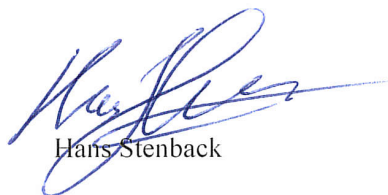
Not 13 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	26 200 000	26 200 000
	26 200 000	26 200 000

Täby 2017-05-03



Christina Nord



Hans Stenback



Margareta Barholm



Louise Borglund

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-05.



Peter Olofson
Auktoriserad revisor