

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kyrkberget 11

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 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheterna Kyrkberget 11 och Kyrkberget 12 med adress Storgatan 7-9/Kyrkogatan 1 i Strängnäs kommun, Stockholms län, samt däri åt sina medlemmar upplåta lägenheter till nyttjanderätt utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-06-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-05-26 och nuvarande stadgar registrerades 2008-01-24 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Elvy Birgitta Bergström	Ledamot
Roger Boogh	Ledamot
Tord Krister Burge	Ledamot
Anita Birgitta Eklund	Ledamot
Sten Rickard Eklund	Ledamot
Nils Olle Jonas Pettersson	Ledamot
Erik Lennart Sundberg	Ledamot

Björn Knut Olof Sundell Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Elvy Birgitta Bergström, Roger Boogh, Tord Krister Burge, Anita Birgitta Eklund, Sten Rickard Eklund, Erik Lennart Sundberg och Björn Knut Olof Sundell.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

BR
Reo
AE
B
Bire
AB
OP

Revisorer

Mats Johansson
Bo Pedersen

Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Valberedning

Ingrid Frennesson
Björn Sundell

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-16.

Extra föreningsstämma hölls 2016-05-03. Extra stämma med anledning av att det fattades medlemmar i styrelsen.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KYRKBERGET 11	1988	Strängnäs

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via oljeeldad centralvärmeanläggning.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1892 och består av 1 flerbostadshus.

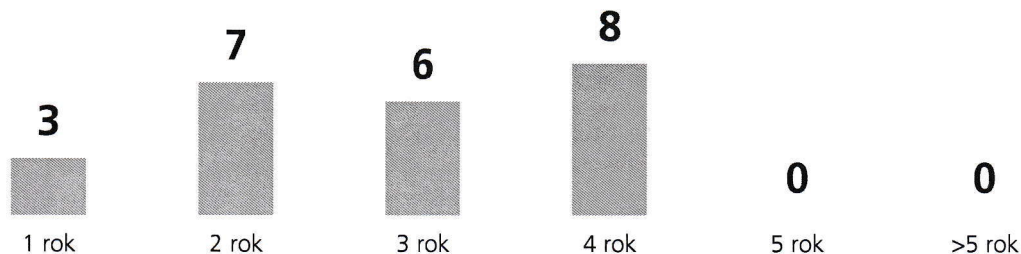
Värdeåret är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 310 m², varav 1 919 m² utgör lägenhetsyta och 391 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kebabrestaurang	147 m ²	t v
Högtalarbutik	72 m ²	t v
Demonstrationslokal till högtalarbutiken	87 m ²	t v

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Gästrum
Samlingslokal
Kryptan

Kommentar

Renovering påbörjad

ES
AB
OP

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Spolning samtliga avlopp	2015
Ventilation, Gårdshuset	2014
Renovering av fönster	2013
Dräneringsarbete på gården	2012
Rengöring av tak	2012
Installering av fettavskiljare i Kebabrestaurangen	2012

Planerat underhåll	År
Målning av plåttak	2017
Dränering av kryptan	2018
Värmesystemet, byte radiatorventiler	2020
Div fasadarbeten	2020
Målning tak samt diverse takarbeten	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Skötsel av innergård	Burges blommor
Snöskottning gård	Burges blommor
Fjärrvärme - Värmesystem	Sevab
Kabel-tv	Häradvision
Trygghetspaket	Anticimex
Kreditupplysning	Syna
Snöröjning	Mr Sörmland
Serviceavtal Brandskydd	Ditt Brandskydd AB

ES

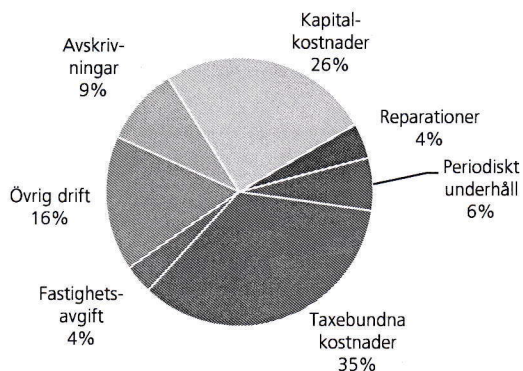
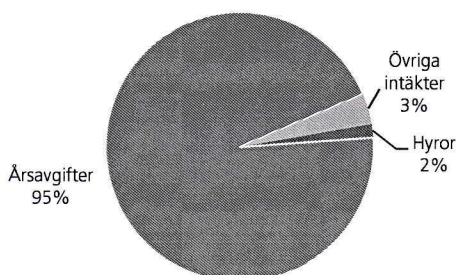
R.E.B
Bibe AS
BB
OP

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 708 805	589 340
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 628 303	1 557 355
Finansiella intäkter	437	536
Minskning kortfristiga fordringar	0	25 549
Medlemsinsatser	0	940 000
Ökning av kortfristiga skulder	57 382	88 380
	1 686 122	2 611 820
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	847 463	1 003 890
Finansiella kostnader	334 794	375 025
Ökning av kortfristiga fordringar	5 055	0
Minskning av långfristiga skulder	113 000	113 440
	1 300 313	1 492 355
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 094 614	1 708 805
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	385 810	1 119 465

*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.

GS

ROF
Bibe AE
SB
OP

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Branden - Föreningen har ännu inte fått besked om hur mycket som skall betalas i åldersavdrag i samband med renoveringen efter branden. Vi har flera gånger under året tagit kontakt med både försäkringsbolag och utförare men inte fått svar. Däremot är det glädjande att alla medlemmar som var berörda av branden nu är tillbaka i sina lägenheter och allt är sanerat. En rejäl översyn av vårt brandskydd i föreningen har gjorts och vi har nu installerat trådlösa brandvarnare i gamla huset, tvättstugan har fått pulversläckare liksom trapphuset i gamla huset. Soprummet har en egen släckare.

Föreningens el-abonnemang - En översyn av säkringarnas storlek har gjorts och vi har nedsäkrat på flera ställen vilket betyder besparingar i storleksordningen 30 tkr per år.

Kryptan - Efter förslag från före ordförande Håkan A påbörjades renovering och iordningställande av Kryptan så att den kan användas som vinkällare/festlokal/samlingslokal. Rejäl städning och bortforsling av skräp har gjorts. Bord, stolar, mattor och inventarier har inköpts och placerats i Kryptan. Toaletten i anslutning till trappan ner till Kryptan har återställts i brukbart skick. Fortfarande finns problem med fuktgenomslag i Kryptan och fuktmätningar har gjorts regelbundet under hösten. Vi har tagit beslut att dränera grunden och anbud för att göra arbetet är på väg till föreningen. Länsstyrelsen är kontaktad för att få erforderligt tillstånd till grävningen. Efter dränering och säkerställande av att fuktproblemen är lösta, avser vi att kalka källaren igen. Men källaren är redan nu i brukbart skick och flera medlemmar i föreningen har haft festaktiviteter där.

Fiber - Under året togs beslut om att dra in fiber i alla fastigheter. Vi tog in offerter och till slut beställdes arbetet från Bravida. För kopplingen till stadsnätet stod Fibra som också hade en informationskväll under hösten där vi fick information kring vilka nya tjänster som finns att tillgå. Vi beslutade att behålla det nuvarande avtalet med Häradsvision/Sappa för kabeltv under 2017, och att under året undersöka vilka alternativ som finns när vi har fiber installerat. I skrivande stund är all installation genomförd och alla lägenheter, tre lokaler och vår samlingslokal har nu fiber indraget.

Vårt värmesystem - Almrins har varit här och justerat flöde samt termostater. För att säkerställa optimala inställningar i vårt system har vi tecknat serviceavtal med Sevab som en gång varje år gör en översyn och justerar vid behov.

Vattenläcka - I Storgatan 9 har en anslutning till ett rör läckt vatten vilket samlats under hiss-schaktet. Röret är lagat och utrymmet sanerat.

Städning - Vårstädning och höststädning har genomförts med sedvanligt gott resultat.

ES

FC
Bibe
AB
OP

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Medlemslokaler: 4 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41 st
Tillkommande medlemmar: 5 st
Avgående medlemmar: 7 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	693	680	666
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 604	5 654	5 705
Elkostnad/m ² totalyta	30	41	39
Värmekostnad/m ² totalyta	110	103	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	43	44
Kapitalkostnader/m ² totalyta	145	162	159
Soliditet (%)	37	36	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	325	44	269
Nettoomsättning (tkr)	1 573	1 542	1 552

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 919 m² bostäder och 391 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	5 562 244	0	0	5 562 244
Upplåtelseavgifter	746 706	0	0	746 706
Fond för yttre underhåll	1 139 905	268 500	-106 000	977 405
S:a bundet eget kapital	7 448 855	268 500	-106 000	7 286 355
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-324 918	-268 500	149 976	-206 394
Årets resultat	324 608	324 608	-43 976	43 976
S:a ansamlad förlust	-311	56 108	106 000	-162 418
S:a eget kapital	7 448 544	324 608	0	7 123 937

ES

70 B
Bibe AB
B OP

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	324 608
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-56 418
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-268 500
summa balanserat resultat	-311

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-311
----------------------------------	-------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

(3)
Re. B
Bize AE
AB OP

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 573 082	1 542 376
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 221	14 979
Summa rörelseintäkter		1 628 303	1 557 355
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-777 325	-803 161
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 139	-200 729
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-121 875	-135 000
Summa rörelsekostnader		-969 338	-1 138 890
RÖRELSERESULTAT		658 965	418 465
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		437	536
Räntekostnader och liknande resultatposter		-334 794	-375 025
Summa finansiella poster		-334 357	-374 489
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		324 608	43 976
ÅRETS RESULTAT		324 608	43 976

ES
RE →
BIBL
AZ
OP

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7 18 049 361	18 164 361
Maskiner och inventarier	Not 8 0	6 875
Summa materiella anläggningstillgångar	18 049 361	18 171 236
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	18 049 361	18 171 236
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	120	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9 701 479	310 675
Summa kortfristiga fordringar	701 599	310 735
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 419 863	1 419 863
Summa kassa och bank	1 419 863	1 419 863
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 121 462	1 730 598
SUMMA TILLGÅNGAR	20 170 823	19 901 834

123
RE B
BIR AE
AB OP

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 308 950	6 308 950
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 139 905	977 405
Summa bundet eget kapital		7 448 855	7 286 355
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-324 918	-206 394
Årets resultat		324 608	43 976
Summa fritt eget kapital		-311	-162 418
SUMMA EGET KAPITAL		7 448 544	7 123 937
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	12 360 566	12 473 566
Summa långfristiga skulder		12 360 566	12 473 566
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	113 000	113 000
Leverantörsskulder		141 877	64 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	106 836	126 499
Summa kortfristiga skulder		361 713	304 331
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 170 823	19 901 834

(3)

RE. 3
Bize AE
XB
08

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	182 år	182 år
Inventarier	11 år	11 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 275 181	1 246 032
Årsavgifter - lokaler	266 544	266 544
Hyror parkering	27 200	28 000
Elintäkter	3 158	0
Gästlägenhet	1 000	1 800
Öresutjämning	-1	0
	1 573 082	1 542 376

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Fakturerade kostnader	0	6 593
Övriga intäkter	55 221	8 386
	55 221	14 979

62

PE
Bib
AB
ol

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	29 901	21 976
	Hissbesiktning	1 721	1 666
	Myndighetstillsyn	500	8 717
	Gemensamma utrymmen	0	1 399
	Gård	6 747	2 696
	Serviceavtal	11 800	7 549
	Förbrukningsmateriel	439	7 138
	Brandskydd	20 759	0
		71 867	51 141
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	4 025
	Entré/trapphus	1 481	0
	Lås	2 822	4 208
	VVS	22 994	24 039
	Ventilation	0	5 050
	Elinstallationer	12 962	16 381
	Hiss	1 679	0
	Skador/klotter/skadegörelse	9 601	0
	Vattenskada	3 286	0
		54 825	53 703
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	24 663	0
	Tvättstuga	0	29 871
	Entré/trapphus	20 890	0
	Installationer	37 500	0
	VVS	0	35 606
	Tak	0	41 010
		83 053	106 487
	Taxebundna kostnader		
	El	69 816	94 143
	Värme	254 678	237 713
	Vatten	95 952	99 026
	Sophämtning/renhållning	31 718	27 701
		452 164	458 583
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 214	63 108
	Kabel-TV	37 260	46 575
		69 474	109 683
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	45 942	23 564
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	777 325	803 161



 RO.

 Bize

 AB

 of

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	1 369	3 750
	Medlemsinformation	0	140
	Juridiska Åtgärder	0	12 938
	Föreningskostnader	11 943	1 048
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 569
	Förvaltningsarvode	40 993	39 380
	Administration	2 076	19 889
	Korttidsinventarier	0	24 300
	Konsultarvode	9 138	88 475
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 620	9 240
		70 139	200 729

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	115 000	115 000
	Inventarier	6 875	20 000
		121 875	135 000

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 851 900	20 851 900
	Utgående anskaffningsvärde	20 851 900	20 851 900
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 687 539	-2 572 539
	Årets avskrivningar enligt plan	-115 000	-115 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 802 539	-2 687 539
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 049 361	18 164 361
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 156 000	16 032 000
	Taxeringsvärde mark	6 698 000	6 075 000
		21 854 000	22 107 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	20 303 000	19 832 000
	Lokaler	1 551 000	2 275 000
		21 854 000	22 107 000

52
 Re. BIR
 AB
 OR

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	214 142	214 142
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	214 142	214 142
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-207 267	-187 267
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 875	-20 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-214 142	-207 267
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	6 875
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	249	1 099
	Skattefordran	26 031	20 634
	Klientmedel hos SBC	674 751	288 942
	Fordringar	448	0
		701 479	310 675
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	977 405	651 942
	Reservering enligt stadgar	268 500	268 463
	Reservering enligt stämmobeslut	0	57 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-106 000	0
	Vid årets slut	1 139 905	977 405

(3)

RE

Biz

AE

OP

**Not
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsda g
SBAB	0,000 %	0	1 000 000	Omfört
Handelsbanken	1,320 %	2 000 000	2 000 000	Rörligt
Handelsbanken	1,320 %	998 680	998 680	Rörligt
SBAB	3,290 %	5 080 500	5 193 500	2018-04-20
SBAB	3,180 %	3 394 386	3 394 386	2019-04-18
Handelsbanken	1,320 %	1 000 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		12 473 566	12 586 566	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-113 000	-113 000	
		12 360 566	12 473 566	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 908 566 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	14 750 000	14 750 000

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Under januari 2017 indragning av fiber i alla lägenheter, tre lokaler samt föreningens samlingslokal. Avtal med bredbandsleverantör kommer att inköpas till föreningen för anslutningen i samlingslokalen. Detta kommer att säkerställa bredbandskoppling i gästlägenhet, samlingslokal och Kryptan.

Planerad inspektion av gårdshuset under våren 2017 för att bestämma vilken typ av dränering som ska utföras för att komma till rätta med fukt i Kryptan. När dräneringen är genomförd planeras slamning med kalkfärg för väggar och tak i Kryptan.

ES

RC
BIB
AB
OP

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	4 216	11 476
	Förutbetalda avgifter och hyror	102 620	115 023
		106 836	126 499

Styrelsens underskrifter

STRÄNGNÄS den 17 / 3 2017



Elvy Birgitta Bergström
Ledamot



Roger Boogh
Ledamot



Tord Krister Burge
Ledamot



Anita Birgitta Eklund
Ledamot



Sten Rickard Eklund
Ledamot



Nils Olle Jonas Pettersson
Ledamot



Erik Lennart Sundberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 3 2017



Mats Johansson
Intern revisor