



# Årsredovisning 2016

Brf Spettet 3

Org. 769625-7802

*J*  
*Lu*  
*D*  
*EP*

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

### Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.  
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)  
Mail: [kundtjanst@agentiaforvaltning.se](mailto:kundtjanst@agentiaforvaltning.se)  
[www.agentiaforvaltning.se](http://www.agentiaforvaltning.se)

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
E.H.

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**Föreningens fastighet**, Spettet 3 i Solnas kommun förvärvades 21 april 2016.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Storgatan 29 A-B. Fastigheten byggdes 1948 och har värdeår 1948.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 190 kvm, varav 1 050 kvm utgör lägenhetsyta och 140 kvm lokalyta. I föreningen finns 12 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning  
6 st 1 rum och kök  
6 st 2 rum och kök  
6 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 17 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat under året, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med AB Energibevakning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agenta Förvaltning AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2013-01-25 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-04-07. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-02-10. Styrelsen har sitt säte i Solna kommun.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets slut till 23 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 24. Antalet medlemmar som avgått under året är 1. Under året har 3 överlåtelser skett och 17 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pansättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

**Styrelsen** har sedan extra föreningsstämma, 2017-03-08 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Carl-Filip Åhrberg	ledamot
Elisabeth Hallberg	ledamot
Jari Wahlgren	ledamot
Helen Barkby	ledamot
Linn Guvå	ledamot
Catarina Bergman	suppleant
Victor Sarvi	suppleant

Till **revisor** har Magnus Lindh, City Ekonomikonsult valts.

**Valberedningen** består av Malin Boström.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 4 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

*[Handwritten signatures and initials]*



## Händelser under räkenskapsåret

Fastigheten övertogs av föreningen den 21 april 2016. Detta är föreningens första räkenskapsår med verksamhet, därav finns inga jämförelsesiffror att visa.

Föreningens resultat för år 2016 är -146 Kkr. Den enskilt största kostnadsposten är räntekostnaden som under året uppgått till 116 Kkr samt påbörjat stambyte.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 123 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -23 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde. Totalt har föreningen amorterat 62 Kkr och lagt ner 103 Kkr i investeringar, utöver fastighetsförvärvet. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Under året har föreningen även belastats med advokatkostnader till följd av en befintlig tvist som föreningen övertog i samband med ombildningen.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men i samband med budgetarbetet inför år 2017 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 0,88 % fr.o.m. 1 januari 2017.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Projekt stambyte	167

Energideklaration är utförd och OVK-besiktning godkänd till 2017. Under året har dörr till föreningsutrymme vid 29 B och källardörren mot parkeringen bytts ut till säkerhetsdörrar och en delvis uppgradering av tvättstugan har skett i form av ny torktumlare och tvättmaskin. Trädgårdsredskap, elektrisk gräsklippare och trimmer har även införskaffats.

Under året har även följande avtal tecknats:

Internet o kabel-tv	ComHem
Fjärrvärme	Norrenergi
Fastighetsel	Skellefteå Kraft
Elnät	Vattenfall
Sophämtning	Suez Environment
Snöröjning	Abima Gruppen
Vatten	Solna Vatten
Trappstädning	Egen regi

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 5 100 Kkr och finansieras med redan upptagna lån.

Under 2017 planerar föreningen att genomföra ett stambyte. Ledningar för vatten och avlopp byts ut i kök och badrum. Samtliga badrum kommer att helrenoveras med kakel och klinkers som standard. I samband med stambytet görs en omträdning av befintlig el i lägenheterna och utbyte av fastighetens elinstallationer. Man kommer också att göra en justering av värmesystem samt ventiler till detta.

Rensning av ventilationssystem samt OVK-besiktning. Inköp av en ny tvättmaskin, torkskåp samt torkfläkt finns inplanerat för 2017. Installation av WC i föreningsrum samt städutrymme vid trappuppgång i 29A. Under året planeras också ett grävarbete för att byta ut läckande dagvattenledning på tomten.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Upplåtelser	27 752 375		27 752 375
Årets resultat		-146 363	-146 363
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 752 375</b>	<b>-146 363</b>	<b>27 606 012</b>

## Flerårsöversikt

	2016
Nettoomsättning, Kkr	657
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-146
Soliditet, %	69
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	681
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 972
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	27 976
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,38
Fastighetens belåningsgrad, % **	36

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

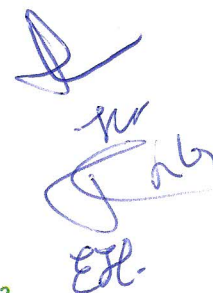
Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	0
Årets resultat	<u>-146 363</u>
	-146 363
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	17 056
I ny räkning överföres	<u>-163 419</u>
	-146 363

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
E.H.

## RESULTATRÄKNING

		2016-01-01
	Not	2016-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>		
Årsavgifter och hyresintäkter	2	<u>656 757</u>
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>656 757</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Driftkostnader	3	-446 673
Övriga externa kostnader	4	-118 191
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-122 545</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-687 409</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-30 652</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Räntekostnader		<u>-115 711</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-115 711</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-146 363</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-146 363</b>

  
E.H.

# BALANSRÄKNING

2016-12-31

Not

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	33 127 709
Inventarier, verktyg och installationer	6	101 304
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 229 013</b>

**Summa anläggningstillgångar 33 229 013**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	10 100
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 100</b>

**Kassa och bank 6 622 149**

**Summa omsättningstillgångar 6 632 249**

**SUMMA TILLGÅNGAR 39 861 262**

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "LGM" and "EJP".*

# BALANSRÄKNING

2016-12-31

Not

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

27 752 375

**Summa bundet eget kapital**

**27 752 375**

#### Fritt eget kapital

Årets resultat

-146 363

**Summa fritt eget kapital**

**-146 363**

**Summa eget kapital**

**27 606 012**

#### Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

11 876 250

**Summa långfristiga skulder**

**11 876 250**

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

124 500

Leverantörsskulder

49 626

Övriga skulder

25 301

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

179 573

**Summa kortfristiga skulder**

**379 000**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**39 861 262**

  
Lb M  
  
E.H.



## KASSAFLÖDESANALYS

2016-01-01

2016-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-30 652
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	122 545
Erlagd ränta	-115 711

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-23 818

### Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-10 100
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	49 626
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	204 874

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

220 582

### Investeringsverksamheten

Förvärv av byggnader och mark	-33 248 115
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-103 443

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

-33 351 558

### Finansieringsverksamheten

Medlemsinsatser	27 752 375
Upptagna långfristiga lån	12 063 000
Amortering långfristiga lån	-62 250

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

39 753 125

### Förändring av likvida medel

6 622 149

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

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

#### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 1 %

Inventarier 10-20 %

Installationer 4 %

#### **Fastighetsskatt/fastighetsavgift**

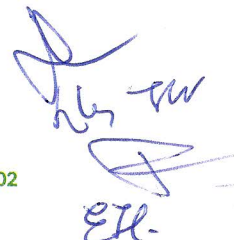
Fastighetsskatten för 2016 för perioden 21 april - 31 december reglerades i samband med fastighetsköpet. Från och med 2017-01-01 beskattas föreningen genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 268 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen från 2017-01-01 en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen

#### **Yttre fond**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reververing för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter	2016
Hyresintäkter bostäder	75 296
Hyresintäkt lokaler	108 001
Årsavgifter bostäder	438 247
Hyresintäkter parkering	25 632
Övriga intäkter	9 581
<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>656 757</b>



## NOTER

<b>Not 3 Driftkostnader</b>	<b>2016</b>
Fastighetsskötsel	24 412
Reparation och underhåll	197 081
Fastighetsel	15 099
Fjärrvärme	104 905
Vatten	16 861
Sophämtning	10 927
Försäkring	19 470
Fastighetsskatt/avgift	23 705
Övriga driftkostnader	34 213
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>446 673</b>

<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>	<b>2016</b>
Revisionsarvode	10 000
Ekonomisk förvaltning	32 268
Serviceavg till brf-organisati	4 210
Advokat- & rättegångskostnader	62 480
Övriga externa kostnader	9 233
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>118 191</b>

### Noter till balansräkningen

<b>Not 5 Byggnader och mark</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	0
Inköp	33 248 115
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 248 115
Årets avskrivningar	-120 406
Utgående ackumulerade avskrivningar	-120 406
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 127 709</b>
Redovisat värde byggnader	17 161 363
Redovisat värde mark	15 966 346
<b>Summa redovisat värde</b>	<b>33 127 709</b>
<b>Taxeringsvärde</b>	
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	17 056 000
varav byggnader:	9 087 000

  
Handwritten signature and initials in blue ink, including a large flourish at the top, the name 'Lenn', and 'E.H.' at the bottom with an arrow pointing to the left.

## NOTER

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer 2016-12-31

Ingående anskaffningsvärde	0
Inköp	103 443
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>103 443</b>
Årets avskrivningar	-2 139
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 139</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>101 304</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2016-12-31

Ekonomisk förvaltning	9 447
Kabeltv	653
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>10 100</b>

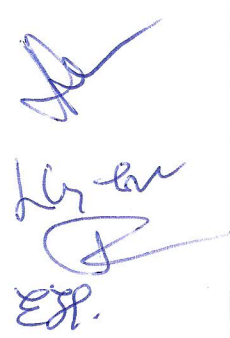
### Not 8 Långfristiga skulder 2016-12-31

Amortering inom 2 till 5 år	498 000
Amortering efter 5 år	11 378 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>11 876 250</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
Swedbank	2017-04-11	1,04		4 021 000
Swedbank	2019-04-11	1,33		4 021 000
Swedbank	2021-04-23	1,77	124 500	3 958 750
<b>Summa</b>			<b>124 500</b>	<b>12 000 750</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>124 500</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>11 876 250</b>

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2016-12-31

Räntekostnad	29 398
Fjärrvärme	24 081
Revision	10 000
Förutbetalda hyror o avg	105 673
Övriga upplupna kostnader	10 421
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>179 573</b>

  
Esp.



## NOTER

### Övriga noter

#### Not 10 Ställda säkerheter

2016-12-31

Fastighetsinteckningar	14 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>14 000 000</u>

Stockholm 2017-05-02

  
Jari Wahlgren

  
Elisabeth Hallberg

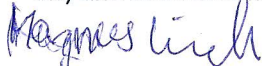
  
Linn Guvå

  
Helen Bärkby

  
Carl-Filip Åhrberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 maj 2017.

City Ekonomikonsult AB



Magnus Lindh  
Revisor