

Bostadsrättsföreningen Åriket 2
Org nr 769624-2457

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åriket 2 får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2016 t.o.m. 31 december 2016, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Kungsängen 27:5 i Uppsala kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 72 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 858 m². Föreningen disponerar över 66 parkeringsplatser varav 66 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det cykelrum, städtrum, rullstolsförråd, soprum, 5 hissar, elcentral, fläktrum och undercentral för distribution av värme och varmvatten.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Kungsängen 27:4 (Brf Åriket 1). Gemensamhetsanläggning omfattar garage, innergård exkl. förskolegård, förskolemark och tekniska anordningar samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Från tillträdesdagen till övertagandet av gemensamhetsanläggningen svarar JM AB för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen. Föreningen ersätter JM AB mot ett arvode av 150 000 kr inkl. mervärdesskatt per år för sin del av kostnaderna för drift och underhåll inkl. administration i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2016 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 667 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2015 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2015.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 31 maj 2017. Styrelsen har fattat beslut om att teckna avtal med Sommarro Fastighetstjänst AB för teknisk förvaltning med verkan fr.o.m. 1 juni 2017.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 60 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har under 2016 haft avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till 31 december 2016. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2017 är Mälardalens Bostadsrättsförvaltning, MBF.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 425 000 kronor (123 750 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 10.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har sju (sex) bostadsrätter överlåtits.

MEDLEMSINFORMATION

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 10 maj 2016 haft följande sammansättning:

Patrik Rindstål	Ledamot	Ordförande
Jörgen Signer	Ledamot	
Alf Svedberg	Ledamot	
Hélène Brodin Rheindorf	Ledamot	
Kristofer Tidemar	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Ulf Åstrand, Lars-Erik Ördé, Curt Stener, Eric Hwass och Karl-Evert Gustavsson ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit åtta (sex) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB	Ordinarie
Huvudansvarig Anna Sundholm	

Deloitte AB	Suppleant
-------------	-----------

Valberedning

Patrik Rindstål	Sammanställande
-----------------	-----------------

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 oktober 2015.

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	696	290
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	1 478	369
Resultat exkl. avskrivningar tkr	2 174	659
Årets amorteringar tkr	<u>-1 425</u>	<u>-124</u>
Årets likviditetsförändring tkr	749	535

Nyckeltal

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	4 655	2 723
Resultat efter finansiella poster	tkr	696	290
Soliditet	%	74	74
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	43 481	43 723
Lån per kvm boarea	kr	11 132	11 375
Genomsnittlig skuldränta	%	1	2
Fastighetens belåningsgrad	%	26	26

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u>				
	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	113 855 000	75 885 000	0	0	289 961
Disposition av föregående års resultat			102 515	187 446	-289 961
Årets resultat					<u>695 731</u>
Belopp vid årets utgång	113 855 000	75 885 000	102 515	187 446	695 731

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	187 446
Årets resultat	695 731

Totalt	883 177
--------	---------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	175 740
Balanseras i ny räkning	707 437

Totalt	883 177
--------	---------

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 654 836	2 723 088
Summa rörelseintäkter		4 654 836	2 723 088
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 416 055	-691 881
Övriga externa kostnader	4	-116 281	-829 429
Personalkostnader	5	-93 599	-8 750
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 478 341	-368 883
Summa rörelsekostnader		-3 104 276	-1 898 943
<i>Rörelseresultat</i>		<i>1 550 560</i>	<i>824 145</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 642	4 448
Räntekostnader		-858 471	-538 632
Summa finansiella poster		-854 829	-534 184
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>695 731</i>	<i>289 961</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>695 731</i>	<i>289 961</i>

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

254 655 584

256 131 117

Fastighetsförbättringar

8

53 359

0

Summa materiella anläggningstillgångar

254 708 943

256 131 117

Summa anläggningstillgångar

254 708 943

256 131 117

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

2 054 058

2 254 201

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

66 695

2 086

Summa kortfristiga fordringar

2 120 753

2 256 287

Summa omsättningstillgångar

2 120 753

2 256 287

Summa tillgångar

256 829 696

258 387 404

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

189 740 000

189 740 000

Fond för yttre underhåll

102 515

0

Summa bundet eget kapital

189 842 515

189 740 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

187 446

0

Årets resultat

695 731

289 961

Summa fritt eget kapital

883 177

289 961

Summa eget kapital

190 725 692

190 029 961

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

64 011 250

64 986 250

Summa långfristiga skulder

64 011 250

64 986 250

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

1 200 000

1 650 000

Leverantörsskulder

166 836

191 468

Skatteskulder

4 354

0

Övriga skulder

12

19 085

911 258

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

702 479

618 467

Summa kortfristiga skulder

2 092 754

3 371 193

Summa eget kapital och skulder

256 829 696

258 387 404

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2015 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark.

Avskrivningsprinciper

Byggnaden skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningsprinciper tillämpas:

Byggnad	120 år
Dörröppnare	20 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 722 232	2 171 302
Hyror parkering	792 000	453 500
Vattenavgifter	115 364	64 249
Telefoni, bredband, TV	186 624	109 395
Övriga intäkter	1 616	13 296
Brutto	4 817 836	2 811 742
Hyresförluster vakanser bostäder	0	-1 340
Hyresförluster vakanser parkering	-163 000	-87 314
Summa nettoomsättning	<u>4 654 836</u>	<u>2 723 088</u>

Not 3 Driftskostnader

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsskötsel	170 000	98 773
Reparationer, löpande underhåll	38 854	0
Elavgifter	278 708	173 750
Uppvärmning	332 780	91 772
Vatten och avlopp	139 555	69 469
Renhållning	71 194	46 119
Försäkringar	24 841	12 576
Avgift till gemensamhetsanläggning	150 000	87 152
IT-kommunikation & TV	192 713	112 271
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	17 410	0
Summa driftskostnader	<u>1 416 055</u>	<u>691 882</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Entreprenören enligt avtal	0	759 990
Kommunikation	914	769
Revision	12 188	8 750
Ekonomisk och administrativ förvaltning	91 000	53 084
Övriga förvaltningskostnader	1 740	900
Övriga externa kostnader	10 439	5 936
Summa övriga externa kostnader	116 281	829 429

Not 5 Personalkostnader

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Arvode styrelse	90 851	8 750
Sociala kostnader	2 748	0
Summa arvoden, personalkostnader	93 599	8 750

Not 6 Finansiella intäkter

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	3 594	4 448
Övriga ränteintäkter	48	0
Summa finansiella intäkter	3 642	4 448

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	177 063 908	0
Inköp/Aktiveringar	0	177 063 908
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 063 908	177 063 908
Ingående ackumulerade avskrivningar	-368 883	0
Årets avskrivningar	-1 475 533	-368 883
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 844 416	-368 883
Utgående planenligt värde	<u>175 219 492</u>	<u>176 695 025</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	79 436 092	0
Inköp/Aktiveringar	0	79 436 092
	<hr/>	<hr/>
Utgående planenligt värde	79 436 092	79 436 092
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>254 655 584</u>	<u>256 131 117</u>
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	101 000 000	0
Taxeringsvärde mark	35 000 000	0
	<hr/>	<hr/>
	136 000 000	0
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	131 000 000	0
Lokaler	5 000 000	0
	<hr/>	<hr/>
	136 000 000	0

Not 8 Fastighetsförbättringar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Årets anskaffningar	56 167	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 167	0
Årets avskrivningar	-2 808	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 808	0
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>53 359</u>	<u>0</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Upplupna vattenavgifter	48 045	42 677
Klientmedelskonto MBF	2 006 013	2 211 524
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>2 054 058</u>	<u>2 254 201</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	0,66	2017-06-21	20 911 250
Swedbank Hypotek	1,27	2018-06-29	21 815 000
Swedbank Hypotek	1,84	2020-06-30	22 485 000
Summa:			65 211 250
Avgår kortfristig del			-1 200 000
Summa skulder till kreditinstitut			64 011 250
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			59 211 250

Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

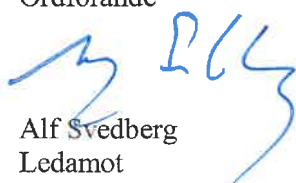
	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	66 760 000	66 760 000
Summa ställda säkerheter	66 760 000	66 760 000

Not 12 Övriga skulder

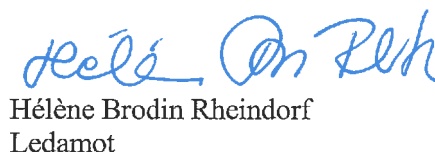
	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skuld entreprenör	19 085	910 207
Skulder till MBF	0	1 050
Summa övriga kortfristiga skulder	19 085	911 257

Uppsala
Täby 2017 - 05 - 08


Patrik Rindstål
Ordförande


Alf Svedberg
Ledamot


Jörgen Signer
Ledamot


Hélène Brodin Rheindorf
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____.

Deloitte AB

Anna Sundholm
Auktoriserad revisor