

Årsredovisning för

Bostadsföreningen Fyrtornet UPA

702000-6800

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

OBS SE BILAGA 1

170425
Styrelsen

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Fyrtornet UPA, 702000-6800 får härmed avge årsredovisning för 2016, föreningens 91 räkenskapsår.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad via den Fastighetsförsäkring som Bostadsrätterna rekommenderar sina medlemmar inklusive ett så kallat Gemensamt bostadsrättstillägg samt ett så kallat Trygghetspaket med Anticimex som bland annat inkluderar skadebesiktning vid vattenskada och våtrumsinspektion var tredje år.

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt, en lägenhet med hyresrätt och fem kommersiella lokaler med hyresrätt.

Fastighetens taxeringsvärde är totalt på 67 186 000 kronor varav markvärdet är 38 736 000 kronor och byggnadsvärdet är 28 450 000 kronor.

Under året har bland annat hissen på Erstagatan renoverats och taket kompletterats med säkerhetsutrustning.

Vårt hus firade 100 år 2016

Huset fyllde 100 år och vår förening fyllde 90 år. Det uppmärksammades på olika sätt.

Onsdagen den 15 september ordnades en trevlig gårdsfest. Vi var ca 45 st som deltog och åt en god buffé. Ordf Inger Bäckström hälsade alla välkomna. Kent Josefsson, ordf i Per Anders Fogelström sällskapet och inbjuden kvällen till ära, talade lite om Söder och den vandring i Fogelströms fotspår som vi två veckor senare kom att göra. Margareta Lundeberg, boende i huset, informerade oss om de goda viner som vi drack. Åke Daun berättade minnen från sina dryga 40 år som verksam i styrelsen och boende i huset. Petra Norrgård, styrelsemedlem, berättade om den folder styrelsen tagit fram med text och bild om de gångna hundra år. Den har delats ut till samtliga boenden.

I våra entréer och i soprummets fönster har bilder och texter satts upp som minner oss om de gångna 100 åren.

Styrelsens sammansättning under verksamhetsåret

Ordinarie:

Inger Bäckström ordförande
Lars Söderberg vice ordförande
Kjell Lindqvist sekreterare
Bo Jansson
Petra Norrgård

Suppleanter:

Birgitta Andersson
Erik Befrits
Olle Johnselius

Adjungerad:

Föreningens kassaförvaltare/kassör.

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 april 2016.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning	Belopp i kr				
	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning	1 612 876	1 607 619	1 585 227	1 505 327	1 502 668
Soliditet %	54,4	53,0	52,0	50,0	47,0
Årets resultat	17 610,0	308 390,0	250 596,0	116 271,0	163 410,0

Medlemsinformation

	2016-12-31	2015-12-31
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	65	61
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8	11
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	-6	-7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	67	65

Två lägenheter har överlåtits under 2016.

Eget kapital

	Insatskapital	Upplåtelseavgift	Reservfond	Inre reparations- och ombyggnadsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	358 615	113 100	60 000	140 000	2 142 381
Avsättning till reservfond			15 420		-15 420
Omförning av inre fond till fritt eget kapital				-140 000	140 000
Årets resultat					17 610
Vid årets slut	358 615	113 100	75 420	-	2 284 571

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 2 284 571, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Reservfond	881
Balanseras i ny räkning	2 283 690
Summa	2 284 571

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 612 876	1 607 619
Övriga rörelseintäkter	3	16 000	14 400
		<u>1 628 876</u>	<u>1 622 019</u>
Rörelsens kostnader			
Renoveringar	4	-204 931	-
Driftkostnader	5	-1 155 413	-1 109 126
Övriga externa kostnader		-2 196	-1 957
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-194 160	-152 196
Rörelseresultat		<u>72 176</u>	<u>358 740</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 971	7 660
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-57 537	-58 010
Resultat efter finansiella poster		<u>17 610</u>	<u>308 390</u>
Resultat före skatt		<u>17 610</u>	<u>308 390</u>
Årets resultat		<u>17 610</u>	<u>308 390</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	4 176 001	3 951 410
		<u>4 176 001</u>	<u>3 951 410</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 176 001</u>	<u>3 951 410</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		115 925	98 094
Övriga fordringar		-	78 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>36 512</u>	<u>45 212</u>
		152 437	221 508
Kassa och bank		<u>878 099</u>	<u>1 141 367</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 030 536</u>	<u>1 362 875</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 206 537</u>	<u>5 314 285</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		358 615	358 615
Upplåtelseavgifter		113 100	113 100
Reservfond		75 420	60 000
Inre reparations- och ombyggnadsfond		-	140 000
Summa eget kapital		<u>547 135</u>	<u>671 715</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 266 961	1 833 991
Årets resultat		17 610	308 390
Summa fritt eget kapital		<u>2 284 571</u>	<u>2 142 381</u>
Summa eget kapital		<u>2 831 706</u>	<u>2 814 096</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,11	<u>1 756 640</u>	<u>1 771 608</u>
		1 756 640	1 771 608
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		178 140	182 240
Skatteskulder		26 070	22 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>413 981</u>	<u>524 034</u>
		618 191	728 581
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 206 537</u>	<u>5 314 285</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:9 om ändring i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Skatt

Föreningen har skattemässig status som privatbostadsföretag. I vanligt tal används ofta termen äkta förening, som synonym till privatbostadsföretag. Den skattemässiga statusen innebär att resultat som hör till fastigheten inte tas upp till inkomstbeskattning. Föreningen betalar fastighetsskatt och fastighetsavgift. Dessa belopp framgår av resultaträkningen.

Reservfond

Fyrtornet är en bostadsförening, inte en bostadsrättsförening. Därför lyder föreningen under lagen om ekonomiska föreningar, som varje år ska sätta av minst fem procent av föreningens nettovinst före gottgörelser till en reservfond. När reservfonden är minst 20 procent av det inbetalda insatskapitalet, behöver föreningen inte längre sätta av något om reservfonden plus inbetalt insatskapital är minst 40 procent av det bokförda värdet av föreningens tillgångar eller reservfonden uppgår till minst samma belopp som föreningens skulder.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. I samband med övergången 2015 till K3 har en förnyad bedömning av beräknade livslängder gjorts och beräknade livslängder för vissa komponenter har ändrats till följd av detta. Följande beräknade livslängder tillämpas från och med 2015.

<i>Komponent</i>	<i>Antal år</i>
Stomme och grund	100
Stomkompletteringar	50
Värme, sanitet (VS)	50
El	50
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	50
Soprum	50
Transport (hiss)	30
Ventilation	25
Värmesystem	25
Fönster, ommålning	15
Bredband	10

Värderingsprinciper m m

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

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	1 030 323	1 030 323
Lokalhyror	496 354	499 884
Bostadshyror	18 528	18 528
Övriga upplåtelse	41 711	39 065
Övrig nettoomsättning	25 960	19 819
Summa	1 612 876	1 607 619

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Försäkringsersättningar	16 000	14 400
Summa	16 000	14 400

Not 4 Renoveringar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Taksäkerhet	97 563	-
Stamspolning	46 250	-
Övrigt	61 118	-
Summa	204 931	-

Not 5 Driftkostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsavgift- och skatt	106 836	101 757
Gården	3 240	10 844
El	37 506	34 816
Fjärrvärme	451 041	410 335
Vatten och avlopp	64 972	78 882
Städning och renhållning	44 729	49 230
Städfirma	49 688	43 377
Hiss	37 985	70 606
Reparation och underhåll	55 235	38 443
Lås, porttelefon	8 097	10 734
Kabel-TV	56 373	51 832
Bredband	74 074	67 209
Fastighetsförsäkring	76 008	74 849
Årsstämma	2 945	2 824
Ekonomisk förvaltning	75 212	51 456
Plusgiroavgift	2 007	1 683
Tidningar och litteratur	-	509
Bostadsrätterna	5 340	5 340
Övriga kostnader	4 125	4 400
Summa	1 155 413	1 109 126

Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda, vare sig under innevarande år eller under föregående år. Föreningen har inte betalat ut löner, arvoden eller andra ersättningar, vare sig under innevarande eller föregående år.

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter, övriga	2 971	7 660
Summa	2 971	7 660

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, övriga	57 537	58 010
Summa	57 537	58 010

Not 9 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	4 819 362	4 032 206
-Nyanskaffningar	418 751	787 156
Vid årets slut	5 238 113	4 819 362
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-867 952	-715 756
-Årets avskrivning	-194 160	-152 196
Vid årets slut	-1 062 112	-867 952
Redovisat värde vid årets slut	4 176 001	3 951 410
Varav mark	447 487	447 487
Ackumulerade anskaffningsvärden	447 487	447 487
Ackumulerade uppskrivningar	-	-
Ackumulerade nedskrivningar	-	-
Redovisat värde vid årets slut	447 487	447 487
Taxeringsvärden		
Byggnader	28 450 000	28 450 000
Mark	38 736 000	38 736 000
Summa	67 186 000	67 186 000

Skatteverket har meddelat felaktiga taxeringsvärden för 2016 och kommer under våren 2017 att återkomma med riktiga värden. Därför anges taxeringsvärdena för 2015 även för 2016.

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen

2016-12-31

1 756 640

-

-

Summa

1 756 640

Föreningen har följande lån hos Stadshypotek:

300.000 kronor / bunden ränta 3,43 procent / förfall 2017-08-22
1.436.840 kronor / bunden ränta 3,28 procent / förfall 2017-08-03

Not 11 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

Summa

2016-12-31

2015-12-31

5 749 000

5 749 000

5 749 000

5 749 000

Underskrifter

Stockholm 2017-04-13



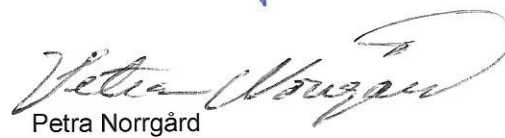
Inger Bäckström
Styrelseordförande



Lars Söderberg



Kjell Lindqvist

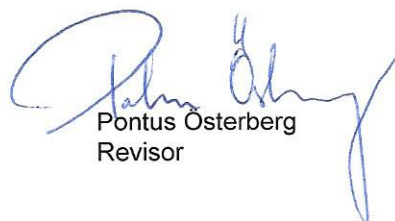


Petra Norrgård



Bo Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017-04-13



Pontus Österberg
Revisor



Måns Lundeberg
Revisor

BILAGA 1 till Årsredovisning för BF Fyrtornet upa 2016

Till årsmötet den 24 april 2016 hade skatteverket inkommit med de rätta värdena på vår fastighets taxeringsvärden för 2016.

I den utsända årsredovisningen hade vi i brist på bättre angivet samma tax värden som för 2013 års taxering.

Följande två rättelser finns som avser denna punkt.

Sid 1(9) tredje stycket under Allmänt om verksamheten.

Texten ska vara

Fastighetens taxeringsvärde är totalt på 78 389 000 kronor varav markvärdet är 50 374 000 kronor och byggnadsvärdet 28 015 000 kronor.

Sid 8(9) under not 9 byggnader och mark rubriken Taxeringsvärden.

Texten ska vara

(16-12-31 resp 15-12-31)

Byggnader	28 015 000	28 460 000
Mark	<u>50 374 000</u>	<u>38 736 000</u>
Summa	78 389 000	67 186 000

Styrelsen för BF Fyrtornet upa

Stockholm den 25 april 2017