

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gudö Park i Haninge

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.

- 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 främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-02-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-07-07 och nuvarande stadgar registrerades 2015-05-20 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Johan Björn Kaliff	Ordförande
Emma Viktoria Eng	Ledamot
Ylva Veronica Åkesdotter Kurseth	Ledamot
Mia Christin Ström	Ledamot
Lars Håkan Johansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bo Eric Svensson	Ordinarie Extern	Sund Revision AB
------------------	------------------	------------------

Valberedning

Marielouise Söderling	Sammankallande
Ulrika Westin	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-12

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Gudö 3:509	2015	Haninge

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

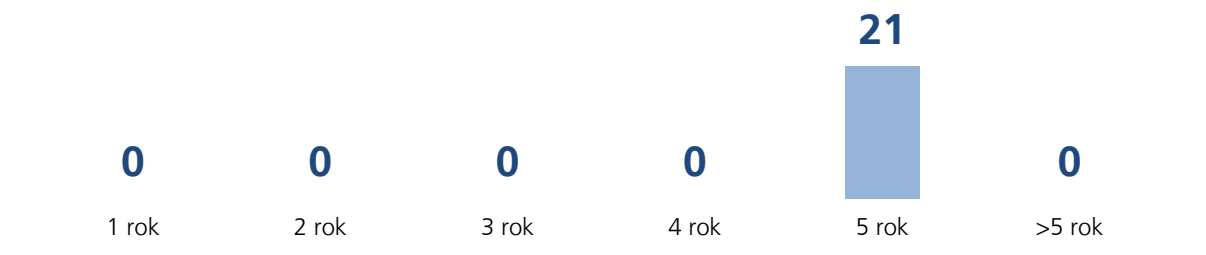
Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 21 småhus.
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 965 m², varav 2 965 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Lekplats	
Parkeringsyta	Gästparkering

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

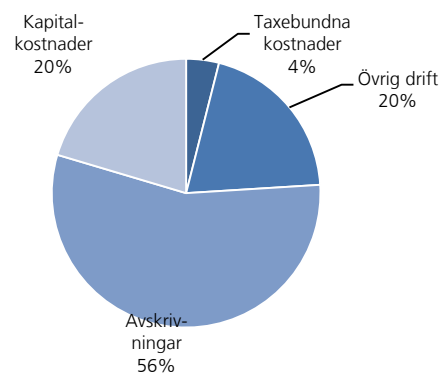
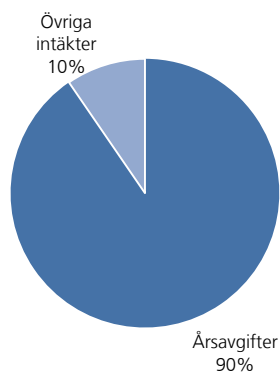
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Snöröjning	SMS

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	939 468
Minskning långa fordringar	22 920 000
	23 859 468
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	216 300
Finansiella kostnader	185 497
Ökning av materiella anläggningstillgångar	4 000 000
Minskning av långfristiga skulder	10 066 750
Minskning av kortfristiga skulder	8 666 591
	23 135 138
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	724 330
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	724 330

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	285	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 361	11 737
Elkostnad/m ² totalyta	3	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	9	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	0
Soliditet (%)	76	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	33	50
Nettoomsättning (tkr)	939	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 982 m² bostäder.

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	75 600 000	0	0	75 600 000
Upplåtelseavgifter	5 095 000	0	0	5 095 000
Fond för yttre underhåll	88 830	88 830	0	0
S:a bundet eget kapital	80 783 830	88 830	0	80 695 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-38 830	-88 830	50 000	0
Årets resultat	32 628	32 628	-50 000	50 000
S:a ansamlad förlust	-6 202	-56 202	0	50 000
S:a eget kapital	80 777 628	-32 628	0	80 745 000

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	32 628
balanserat resultat	50 000
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-88 830
summa balanserat resultat	-6 202

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-6 202

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	939 468	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	50 000
Summa rörelseintäkter		939 468	50 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-153 693	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-32 642	0
Personalkostnader	Not 6	-29 964	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-505 043	0
Summa rörelsekostnader		-721 343	0
RÖRELSERESULTAT		218 125	50 000
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 497	0
Summa finansiella poster		-185 497	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		32 628	50 000
ÅRETS RESULTAT		32 628	50 000

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	105 139 957	101 645 000
Summa materiella anläggningstillgångar	105 139 957	101 645 000
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar	0	22 920 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	0	22 920 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	105 139 957	124 565 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
KASSA OCH BANK		
Bankkonto	724 330	0
Summa kassa och bank	724 330	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	724 330	0
SUMMA TILLGÅNGAR	105 864 287	124 565 000

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 695 000	80 695 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	88 830	0
Summa bundet eget kapital		80 783 830	80 695 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-38 830	0
Årets resultat		32 628	50 000
Summa fritt eget kapital		-6 202	50 000
SUMMA EGET KAPITAL		80 777 628	80 745 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv	Not 10	0	35 000 000
Skulder till kreditinstitut	Not 11	24 844 250	0
Summa långfristiga skulder		24 844 250	35 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	89 000	0
Leverantörsskulder		2 657	0
Övriga skulder		0	8 770 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	150 752	49 500
Summa kortfristiga skulder		242 409	8 820 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 864 287	124 565 000

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	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	849 555	0
Kabel-TV intäkter	41 110	0
Vattenintäkter	48 323	0
Överlåtelse/pantsättning	480	0
Öresutjämning	0	0
	939 468	0

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	0	50 000
	0	50 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	24 375	0
	Gård	249	0
		24 624	0
	Taxebundna kostnader		
	El	8 059	0
	Vatten	27 396	0
		35 455	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 075	0
	Kabel-TV	65 539	0
		93 614	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	153 693	0
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Styrelseomkostnader	244	0
	Förvaltningsarvode	20 000	0
	Förvaltningsarvodena övriga	10 170	0
	Administration	2 228	0
		32 642	0
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	22 800	0
	Sociala kostnader	7 164	0
		29 964	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	505 043	0
		505 043	0

Not 8		2016-12-31		2015-12-31	
BYGGNADER OCH MARK					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Vid årets början		101 645 000		0	
Nyanskaffningar		4 000 000		101 645 000	
Utgående anskaffningsvärde		105 645 000		101 645 000	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Årets avskrivningar enligt plan		-505 043		0	
Utgående avskrivning enligt plan		-505 043		0	
Planenligt restvärde vid årets slut		105 139 957		101 645 000	
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		38 305 938		38 305 938	
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad		32 655 000		32 655 000	
Taxeringsvärde mark		15 330 000		15 330 000	
		47 985 000		47 985 000	
Uppdelning av taxeringsvärde					
Bostäder		47 985 000		47 985 000	
		47 985 000		47 985 000	
Not 9		2016-12-31		2015-12-31	
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL					
Vid årets början		0		0	
Reservering enligt stadgar		88 830		0	
Reservering enligt stämmobeslut		0		0	
lanspråktagande enligt stadgar		0		0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0		0	
Vid årets slut		88 830		0	
Not 10		2016-12-31		2015-12-31	
BYGGNADSKREDITIV					
	Räntesats				
Beviljad kredit	2,558 %	0		35 000 000	
Not 11		2016-12-31		2015-12-31	
SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag	
Swedbank 2857284596	0,780 %	8 266 584	0	2017-02-24	
Swedbank 2857284604	1,090 %	8 333 333	0	2019-02-25	
Swedbank 2857284612	1,570 %	8 333 333	0	2021-02-25	
Summa skulder till kreditinstitut		24 933 250	0		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-89 000	0		
		24 844 250	0		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 488 250 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 000 000	0

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	22 800	0
	Sociala avgifter	7 164	0
	Ränta	26 230	0
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	94 558	49 500
		150 752	49 500

Styrelsens underskrifter

VENDELSÖ den / 2017

Johan Björn Kaliff
Ordförande

Emma Viktoria Eng
Ledamot

Ylva Veronica Åkesdotter Kurseth
Ledamot

Mia Christin Ström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Bo Eric Svensson
Extern revisor