

Årsredovisning för
Brf Glasyrstigen
769617-7000

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Glasyrstigen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Styrelse

Styrelsen utgörs idag av följande personer:

Moussa Esa	Ordförande
Petros Bepathe	Vice ordförande
Ram Al Badri	Ledamot
Ferjal Katto	Ledamot
Yuhan Tok	Ledamot
Katja Tabib	Ledamot
Gabriel Örs	Ledamot
Harri Ylikoski	Suppleant
Ninve Özmen Esa	Suppleant

Årsmötet beslutade att den nya styrelsen skulle bestå av 7 ledamöter och två suppleanter. Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 haft 12 ordinarie styrelsemöten, 1 st konstituerande och 1 st årsstämma. Samtliga möten har varit protokollförda.

Vid ordinarie årsstämma 2016-06-13 blev det följande ändringar i sammanställningen av föreningsstyrelsen;

Moussa Esa fick förnyat mandat (2 år), nu som ordförande.

Petros Bepathe fortsätter på sitt innevarande mandat (1 år kvar) som vice ordförande.

Harri Ylikoski fortsätter sitt innevarande mandat (1 år kvar) som suppleant.

Ferjal Katto fortsätter sitt innevarande mandat (1 år kvar) som ledamot.

Nya medlemmar i styrelsen är:

Ram Albadri (Ledamot 2 år), **Yuhan Tok** (Ledamot 2 år), **Katja Tabib** (Ledamot 2 år),

Gabriel Örs (Ledamot 2 år) och **Ninve Özmen Esa** (Suppleant 1 år).

Klas Tedebo, **Danny Genc**, **Afram Barsom**, **Victor Esa** och **Nina Kino** avgick.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas idag av Moussa Esa, Petros Bepathe och Ferjal Katto. Giltiga avtal skall undertecknas av minst två firmatecknare.

Revisor

Revisor under 2016 har varit Bo Lindh.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Jozef Artinian och Alias Antar.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 13 juni 2016. På stämman deltog 17 medlemmar.

Medlemmar

Antal medlemmar vid årets början	75 stycken
Antal avgående under året	10 stycken
Antal tillkommande under året	10 stycken
Antal medlemmar vid årets slut	75 stycken

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Tegelstenen 75 i Södertälje kommun omfattande adresserna Glasyrstigen 1-40 och Kakelvägen 3-44. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Lägenheter, lokaler, parkering och garage

Föreningen bestod vid årets slut av 56 medlemslägenheter och 13 bostäder med hyresrätt. Styrelsen har policy att sälja samtliga hyresrätter, d v s när en hyresgäst flyttar ut så går huset till försäljning och inte till vidare uthyrning. I beståndet ingår även en föreningslokal som användas som möteslokal, föreningslokalen har adressen Glasyrstigen 40.

Föreningen förfogar över 71 garage och 41 parkeringsplatser. Parkeringsbeståndet är fulltecknat med en kölista på ca 15 personer och 5 lediga garage vid årets slut.

Förvaltningsavtal

Styrelsen har ett avtal om ekonomisk förvaltning hos Fastighetsägarna Stockholm AB. Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel utgörs av MGT Fastighetsservice.

Snöröjningen har skötts av MGT, som föreningen har haft avtal med t o m 30 april 2016.

Fr om 1 januari 2017 har föreningen tecknat nytt avtal med P-Service.

Väsentliga händelser under året

Vattenskador badrum- Har under året varit vattenskador. Här har föreningen inte fått ersättning ännu från försäkringsbolag då alla ärenden ej är startade. Så i räkenskaperna har man ej kunnat reservera för ersättning då man i dagsläget ej vet beloppet.

Årsstämma – Den årliga årsstämman hölls 13 juni 2016.

Boendemöte – Under ett stort boendemöte 13 oktober där nästan samtliga boenden närvarade kom vi överens om följande: Höjd avgift med 5%, höjd p-plats/garage med 135 kr, nytt bötesystem som ska sträva efter att göra vårt bostadsområde mer attraktivt att bo i. Bötesystemet skall reglera hur vi använder våra sopsug, huruvida vi missköter våra garage när vi låter dem stå öppna och öka engagemanget på våra höst- och vårstädningar. Mötet var så välbesökt att det uppmärksammades av lokal media.

Radonmätning – Vi påbörjade en radonmätning på hela fastigheten i slutet på året, vars resultat kommer att presenteras under 2017.

Löpande projekt – Styrelsen jobbar med 3 löpande projekt; 1) Att ersätta systemet med sopsug 2) Räkna ut vad det skulle kosta att varje hus betalar för eget vatten och värme 3) Stimulera återstående 13 hyresgäster att köpa sina hus. Styrelsen rapporterar löpnade om detta.

Besparingsåtgärder – Ett av våra låneblock på 7 miljoner omförhandlades till ny räntenivå som kommer att innebära en besparing på ca 200.000 kr/år. Styrelsen att sänka värmen på varmvatten och i husen med 2 grader, vilket utfördes i oktober och kommer att vara så framöver.

Avtal -Vi tecknade ett nytt avtal med P-service för våra parkeringsärenden. MGT:s avtal sades inte upp i tid och löper därför ut i en ny 1-års period till november 2017.

Vårstäding – Den årliga vårstädingen med efterföljande grill ägde rum 7 maj 2016.

Julpyssel – Det årliga julpysslet med fika för barnen i området ägde rum 10 dec 2016.

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen arbetar vidare på att få en sund ekonomisk situation, en ekonomi i balans och samtidigt behålla standarden och trivseln i området. Det är troligt att det kommer att ske en hel del försäljningar inom föreningen det kommande året. Det är glädjande med nya människor/grannar inom området, men det vilar också ett ansvar på oss alla att välkomna dom nya och få dom engagerade i föreningen/området.

Framtida underhåll

Styrelsen har gått igenom tidigare års planer för framtida underhåll, då föreningen gör minus resultat även i år har vi sett oss tvungna att omprioritera och även ta bort tidigare planerade aktiviteter. Efter interna diskussioner och samtal med vår tekniska förvaltare har vi beslutat att underhåll ska ske enligt följande:

- Golvbrunnsbyte när vi renoverar våtrum	1 000 000 kr	inom 8 år
- Spolning av avlopp	200 000 kr	inom 2 år
- Fläktar, översyn och rengöring	250 000 kr	inom 2 år
- Garage, åtgärda undertak	450 000 kr	inom 5 år

För att kunna finansiera dom närmaste fem årens reparationer har avsatts en fond uppgående 2 000 000 kr. Härutöver görs årligen en avsättning till reparationsfonden.

Eget Kapital

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 735 002	5 007 174	3 000 000	-5 185 621	-946 412	28 610 143
Disposition av föregående års resultat:				-946 412	946 412	0
Avsättning fond yttre underhåll.			200 000	-200 000		0
Årets resultat					-438 450	-438 450
Belopp vid årets utgång	26 735 002	5 007 174	3 200 000	-6 332 033	-438 450	28 171 693

Ekonomi

Föreningen gör i år en förlust på – 438 450 kr.

Det innebär att det är andra året i rad som vi nästan halverar vårt underskott. Förra året gjorde vi en förlust på 946 412 kr. Vårt arbete med att justera nivåerna på våra månadsavgifter och att sänka/ta bort utgifter börjar ge tydliga resultat. Arbetet mot en sundare ekonomi kommer att fortsätta under kommande år.

Styrelsen beslöt i slutet av året att höja avgiften med 5 % from 2017-01-01. Även avgiften för parkeringsplatser och garage höjs from 2017-01-01.

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-	6 332 033
Årets resultat	-	438 450
	-	<hr/> 6 770 483

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll		200 000
I ny räkning balanseras	-	6 970 483
	-	<hr/> 6 770 483

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 048 391	4 914 608
Övriga rörelseintäkter	3	1 000	12 550
Summa rörelseintäkter		5 049 391	4 927 158
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 624 347	-3 712 388
Övriga externa kostnader	5	-70 795	-113 041
Personalkostnader och arvoden	6	-18 060	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-391 321	-391 321
Summa rörelsekostnader		-4 104 523	-4 216 750
Rörelseresultat		944 868	710 408
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		408	620
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 383 726	-1 657 440
Summa finansiella poster		-1 383 318	-1 656 820
Resultat efter finansiella poster		-438 450	-946 412
Resultat före skatt		-438 450	-946 412
Skatter			
Årets resultat		-438 450	-946 412

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	67 849 905	68 241 226
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>67 849 905</u>	<u>68 241 226</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>67 849 905</u>	<u>68 241 226</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 135	445
Övriga fordringar		381 975	360 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 889	60 266
Summa kortfristiga fordringar		<u>448 999</u>	<u>421 255</u>
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		4 434 066	4 736 588
Summa kassa och bank		<u>4 434 066</u>	<u>4 736 588</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 883 065</u>	<u>5 157 843</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>72 732 970</u>	<u>73 399 069</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 742 176	31 742 176
Fond för yttre underhåll		3 200 000	3 000 000
Summa bundet eget kapital		34 942 176	34 742 176
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 332 033	-5 185 621
Årets resultat		-438 450	-946 412
Summa fritt eget kapital		-6 770 483	-6 132 033
Summa eget kapital		28 171 693	28 610 143
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	42 663 715	42 808 873
Summa långfristiga skulder		42 663 715	42 808 873
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	134 376	3 594
Leverantörsskulder		287 893	229 743
Skatteskulder		450 950	804 831
Övriga skulder		241 401	211 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		782 942	730 697
Summa kortfristiga skulder		1 897 562	1 980 053
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 732 970	73 399 069

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	116 år	(116 år)
Ombyggnad	116 år	116 år)
Yttre miljö	20 år	(20 år)
Maskiner	5 år	(5 år)
Släpkärra	5 år	(5 år)
Dator	3 år	(3 år)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	3 079 584	2 925 198
Hyror	1 952 191	1 974 250
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 616	15 160
	<u>5 048 391</u>	<u>4 914 608</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättning	-	12 550
Övrigt	1 000	-
Summa	<u>1 000</u>	<u>12 550</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	136 008	163 572
Tillsyn, besiktning, kontroller	7 545	7 320
Trädgårdsskötsel	3 614	3 969
Snöröjning	68 497	62 631
Reparationer	676 019	555 129
El	39 800	78 358
Uppvärmning	1 154 799	1 133 555
Vatten	547 194	567 282
Sophämtning	197 304	184 069
Försäkringspremie	182 129	185 737
Fastighetsavgift bostäder	413 325	413 325
Övriga fastighetskostnader	36 106	199 675
Kabel-tv/Bredband/IT	3 828	4 748
Förvaltningsarvode ekonomi	127 164	122 477
Panter och överlåtelser	13 286	15 158
Juridiska åtgärder	-	360
Övriga externa tjänster	17 729	15 023
	<u>3 624 347</u>	<u>3 712 388</u>

Underhåll

	-	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>3 624 347</u>	<u>3 712 388</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Porto / Telefon	8 720	7 940
Konsultarvode	44 262	17 351
Mäklararvode	-	65 800
Revisionsarvode	17 813	21 950
Summa	70 795	113 041

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	13 400	-
Sociala kostnader	4 660	-
	18 060	-

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	41 919 398	41 919 398
-Ombyggnad	660 626	660 626
-Mark	26 800 927	26 800 927
-Markanläggning	647 000	647 000
	70 027 951	70 027 951
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 786 725	-1 395 404
-Årets avskrivning enligt plan	-391 321	-391 321
	-2 178 046	-1 786 725
Redovisat värde vid årets slut	67 849 905	68 241 226
Taxeringsvärde		
Byggnader	33 520 000	33 520 000
Mark	21 590 000	21 590 000
	55 110 000	55 110 000
Bostäder	55 110 000	55 110 000
Lokaler	-	-
	55 110 000	55 110 000

Not 8 Inventarier, maskiner och anslutningsavgifter

Akkumulerade anskaffningsvärden:

-Maskiner	10 783	10 783
-Släpkärra	14 995	14 995
-Datorer	5 499	5 499
	<u>31 277</u>	<u>31 277</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-31 277	-31 277
	<u>-31 277</u>	<u>-31 277</u>

Redovisat värde vid årets slut

- -

Not 9 Kassa och bank

Handelsbanken Södertälje	1 840 872	1 842 122
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Sthlm AB	2 593 194	2 894 466
Summa	<u>4 434 066</u>	<u>4 736 588</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2015-12-31
SBAB	2019-10-11	4,99%	12 000 000		12 000 000
SBAB	2018-09-18	1,13%	13 000 000		13 000 000
Stadshypotek	2018-01-30	0,95%	1 398 091		1 412 467
Stadshypotek	Rörligt	1,05%	7 000 000		7 000 000
Stadshypotek	2021-10-30	4,12%	9 400 000		9 400 000
			<u>42 798 091</u>		<u>42 812 467</u>

Kortfristig del av långfristig skuld

Amortering kommande bokslutsperiod	-134 376	-3 594
	<u>42 663 715</u>	<u>42 808 873</u>

Lån som förfaller senare än 5 år =

42 126 211

42 794 497

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	49 000 000	49 000 000
Summa ställda säkerheter	49 000 000	49 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2017 -

Moussa Esa

Petros Bepathe

Ferjal Katto

Ram Al Badri

Katia Tabib

Yuhan Tok

Gabriel Örs

Min/vår revisionsberättelse har lämnats 2017-

Bo Lindh
Av föreningen vald revisor