

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Fornminnet

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2027.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2007-01-22 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Magnus Dan Dahlberg	Ledamot
Susanne Annette Lilliengren	Ledamot
Carl Pontus Edward Lindqvist	Ledamot
Maja Eva Lovisa Säfström	Ledamot

Erla Hanna Birgitta Lorentzon                      Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Susanne Annette Lilliengren och Carl Pontus Edward Lindqvist

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Margaretha Morén                                      Ordinarie Extern                                      Auktoriserad Revisor, BDO Mälardalen AB

### Valberedning

Karin Andersen  
Marie Olofsson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-24.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
ULVSKOGEN 2	2009	Stockholm
ULVSKOGEN 3	2009	Stockholm
FÄLTMARSKALKEN 2	2009	Stockholm
BERGSUDDEN 12	2009	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Allians Försäkringsmäklare AB.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme och fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

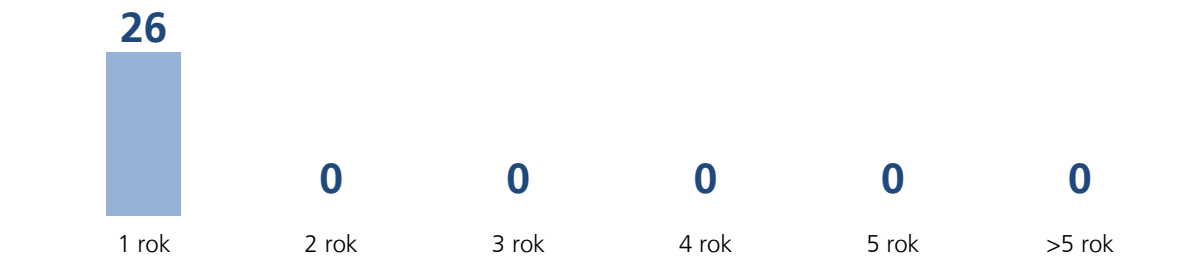
Fastigheterna bebyggdes 1910 - 1914 och består av 4 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1930, 1946 samt 1950.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 109 m<sup>2</sup>, varav 1 109 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2016-2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av tvättutrustning i föreningens tvättstuga	2015	
OVK	2015 - 2016	OVK med åtgärder och injustering
Inventering av köksstammar	2015	
Fönsterrenovering	2012	Renovering och målning av fönster på Fälmarskalksvägen 24 A
Fasadmålning och viss renovering	2011	
Badrumsrenovering	2010	Stambyte
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av råvindar	2017-2018	Renoveras till bostadsyta
OVK-åtgärder	2017-2018	Byte av frånluftsfläktar
Stambyte i kök	2022	Planerat att utföras inom de närmsta 5 åren

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

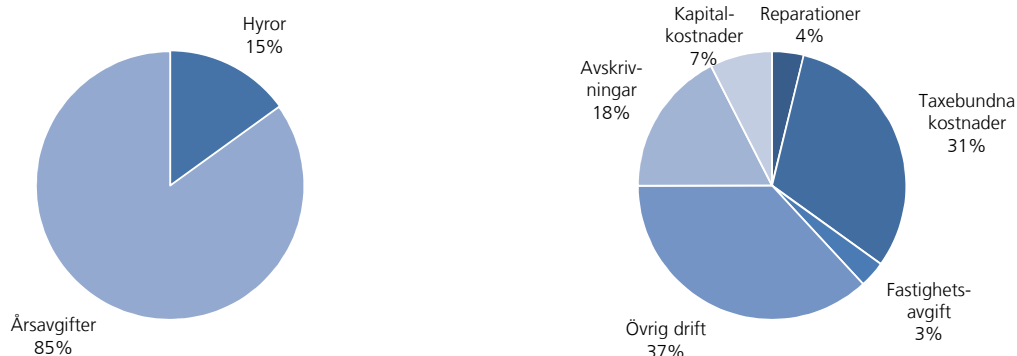
Avtal	Leverantör
Jour helg och kväll	Securitas
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>645 408</b>	<b>686 884</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 053 556	1 051 052
Finansiella intäkter	222	630
Ökning av kortfristiga skulder	625	12 850
	<b>1 054 403</b>	<b>1 064 532</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	787 085	813 703
Finansiella kostnader	78 876	102 587
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	121 931
Ökning av kortfristiga fordringar	7 393	515
Minskning av långfristiga skulder	0	67 272
	<b>873 354</b>	<b>1 106 008</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>826 457</b>	<b>645 408</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>181 049</b>	<b>-41 477</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadshusen i föreningen har under året genomgått en underhållsbesiktning vilken inkluderar en underhållsplan som sträcker sig över en 11-årsperiod.

Vindsprojektet, det arbete med att renovera råvindsyta till boyta för boende på plan 1, har pågått och bygglov har godkänts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28 st

Tillkommande medlemmar: 7 st

Avgående medlemmar: 6 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	916	958	958	926
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 189	1 161	1 157	1 142
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 112	6 393	6 465	6 533
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	91	85	78	104
Värme kostnad/m <sup>2</sup> totalyta	132	123	109	134
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	47	41	42	41
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	71	93	133	175
Soliditet (%)	72	72	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	4	-42	12	-68
Nettoomsättning (tkr)	1 052	1 049	1 048	1 016

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 109 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	16 964 809	0	0	16 964 809
Upplåtelseavgifter	8 720	0	0	8 720
Fond för yttre underhåll	214 206	56 310	0	157 896
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>17 187 735</b>	<b>56 310</b>	<b>0</b>	<b>17 131 425</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 506 213	-56 310	-42 288	-1 407 616
Årets resultat	4 041	4 041	42 288	-42 288
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 502 172</b>	<b>-52 269</b>	<b>0</b>	<b>-1 449 903</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>15 685 563</b>	<b>4 041</b>	<b>0</b>	<b>15 681 522</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	4 041
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 449 903
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-56 310
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 502 172</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**att i ny räkning överförs** -1 502 172

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 052 310	1 048 596
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 246	2 456
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 053 556</b>	<b>1 051 052</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-600 818	-642 229
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 557	-125 862
Personalkostnader	Not 6	-51 710	-45 612
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-183 776	-177 679
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-970 861</b>	<b>-991 382</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>82 695</b>	<b>59 669</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		222	630
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 876	-102 587
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-78 654</b>	<b>-101 957</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>4 041</b>	<b>-42 288</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>4 041</b>	<b>-42 288</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 20 927 135	21 086 525
Maskiner och inventarier	Not 9 79 255	103 641
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>21 006 390</b>	<b>21 190 166</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>21 006 390</b>	<b>21 190 166</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	6 575	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 889 488	708 867
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>896 063</b>	<b>708 867</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 246	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 246</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>897 309</b>	<b>708 867</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>21 903 699</b>	<b>21 899 033</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		16 973 529	16 973 529
Fond för yttre underhåll	Not 11	214 206	157 896
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 187 735</b>	<b>17 131 425</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 506 213	-1 407 616
Årets resultat		4 041	-42 288
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 502 172</b>	<b>-1 449 903</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 685 563</b>	<b>15 681 522</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	5 965 000	5 965 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 965 000</b>	<b>5 965 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		77 831	77 291
Skatteskulder		65 286	63 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	110 019	111 260
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>253 136</b>	<b>252 511</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 903 699</b>	<b>21 899 033</b>



## 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Byggnader	250 år	250 år
Värme/kylanläggning	30 år	30 år
Stambyte	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter	894 090	894 090
Hyror bostäder	158 173	154 464
Öresutjämning	47	41
	<b>1 052 310</b>	<b>1 048 596</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Övriga intäkter	1 246	2 456
	<b>1 246</b>	<b>2 456</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel/entreprenad	4 805	7 078
	Snöröjning/sandning	750	2 500
	Städning/entreprenad	8 130	10 017
	Städning enligt beställning	0	1 305
	Mattvätt/Hyrmattor	0	710
	Sotning	22 104	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	2 625
	Myndighetstillsyn	1 575	0
	Gård	2 589	0
	Förbrukningsmateriel	7 747	2 415
	Fordon	2 456	1 238
		<b>50 156</b>	<b>27 888</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	16 238
	Tvättstuga	1 417	491
	Källare	31 225	0
	Lås	673	1 554
	VVS	6 200	9 436
	Värmeanläggning/undercentral	0	19 813
	Ventilation	0	76 243
	Elinstallationer	0	2 911
	Vattenskada	0	5 959
		<b>39 515</b>	<b>132 645</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	100 806	93 929
	Värme	146 260	136 636
	Vatten	51 770	45 494
	Sophämtning/renhållning	28 863	29 227
	Grovsopor	0	800
		<b>327 699</b>	<b>306 086</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	39 025	31 895
	Tomträttsavgäld	90 800	90 800
	Kabel-TV	6 795	6 737
	Bredband	13 860	13 860
		<b>150 480</b>	<b>143 292</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>32 968</b>	<b>32 318</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>600 818</b>	<b>642 229</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Juridiska åtgärder	4 688	13 625
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	16 500
	Föreningskostnader	2 199	2 512
	Styrelseomkostnader	0	437
	Fritids- och trivselkostnader	1 218	2 775
	Förvaltningsarvode	59 460	57 132
	Förvaltningsarvoden övriga	3 688	0
	Administration	2 548	1 822
	Korttidsinventarier	0	12 757
	Konsultarvode	39 400	13 822
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 480	4 480
		<b>134 557</b>	<b>125 862</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	39 347	35 747
	Sociala kostnader	12 363	9 865
		<b>51 710</b>	<b>45 612</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	72 158	72 158
	Förbättringar	87 232	87 232
	Inventarier	24 386	18 290
		<b>183 776</b>	<b>177 679</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	22 002 670	22 002 670
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>22 002 670</b>	<b>22 002 670</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-916 146	-756 756
	Årets avskrivningar enligt plan	-159 390	-159 390
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 075 535</b>	<b>-916 146</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>20 927 135</b>	<b>21 086 525</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	9 908 000	9 363 000
	Taxeringsvärde mark	8 862 000	8 310 000
		<b>18 770 000</b>	<b>17 673 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	18 770 000	17 673 000
		<b>18 770 000</b>	<b>17 673 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	121 931	0
	Nyanskaffningar	0	121 931
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>121 931</b>	<b>121 931</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-18 290	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-24 386	-18 290
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-42 676</b>	<b>-18 290</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>79 255</b>	<b>103 641</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	64 103	63 285
	Klientmedel hos SBC	825 211	645 408
	Fordringar	174	174
		<b>889 488</b>	<b>708 867</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	157 896	105 264
	Reservering enligt stadgar	56 310	52 632
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>214 206</b>	<b>157 896</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2016-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	SEB	1,160 %	2 875 000	2 875 000	2017-11-28
	SEB	1,100 %	3 090 000	3 090 000	2017-10-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 965 000</b>	<b>5 965 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>5 965 000</b>	<b>5 965 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 965 000 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	6 200 000	6 200 000

<b>Not 14</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Vindsprojektet försätter med planerad byggstart sommaren 2017.

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Arvoden	24 960	23 053
	Sociala avgifter	7 842	7 243
	Ränta	2 058	6 301
	Avgifter och hyror	75 159	74 663
		<b>110 019</b>	<b>111 260</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

BROMMA den / 2017

Magnus Dan Dahlberg  
*Ledamot*

Susanne Annette Lilliengren  
*Ledamot*

Carl Pontus Edward Lindqvist  
*Ledamot*

Maja Eva Lovisa Säfström  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Margaretha Morén  
*Auktoriserad revisor*