

Årsredovisning 2016

Brf Jakobsdalsvägen 23-29

Org. 769632-1533

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, i Stockholms kommun förvärvades 2016-09-14. Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus på adress Jakobsdalsvägen 23-29. Fastigheten byggdes 1991. Föreningen äger marken tillhörande fastigheten, tomtarea om 5 228 kvm.

Den totala lägenhetsytan uppgår till 6 737 kvm.

Lägenhetsfördelning
19 st 1 rum och kök
28 st 2 rum och kök
15 st 3 rum och kök
17 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök
5 st 6 rum och kök

Av dessa lägenheter är 66 upplåtna med bostadsrätt och 19 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med MFS Fastighetsservice. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-25 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-06-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-04-27. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 0 medlemmar då föreningen förvärvade sin fastighet och antog medlemmar under räkenskapsåret. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 96. Under året har en överlåtelse skett och 66 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har efter tillträdet av fastigheten och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan-Åke Henriksson	ledamot/Ordf.
Jeanette Norström	ledamot/Sekr.
Anna Von Braun	ledamot
Charlotte Mondolfi	ledamot.
Pontus Ryding	ledamot
Ivar Sandstedt*	ledamot
Leif Jitelius	ledamot
Johan Bengtsson	ledamot
Jens Ödman	suppleant

*Ivar avgick ur styrelsen våren 2017

Till **revisor** har Andreas Wassberg, Edlund & Partners Revisionsbyrå valts. Som internrevisor är Milos Grahovac vald.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under året genomfördes omfattande förhandlingar och avtalskonstruktioner innan vi i Brf Jakobsdalsvägen 23-29 kunde förvärva våra fastigheter. Förvärvet genomfördes och registrerades den 14 september 2016. Vid köpet hade 63 upplåtelseavtal skrivits med medlemmar. I förvärvet ingick 16 lägenheter som var uppsagda för avflyttning eller var tomställda som föreningen kunde sälja. 11 av dessa såldes under året och försäljningen fortsätter under 2017 vilket kommer stärka föreningens likviditet ytterligare.

I samband med förvärvet vidtogs ett intensivt arbete med att infordra offerter och teckna avtal med entreprenörer för såväl teknisk- som ekonomisk/administrativ förvaltning. Driftavtal har tecknats för bl.a. el- och värmeleveranser (fjärrvärme), sophantering, hisskötsel, snöröjning mm.

Genomfört underhåll under 2016

- Utemiljön har åtgärdats
- Målning av hissdörrar och källsorteringshus
- Byte av låscylinrar har genomförts till samtliga allmänna utrymmen.
- Underhåll och service av samtliga hissar har utförts.

Föreningens resultat för år 2016 är - 870 Kkr, föreningen köpte sin fastighet 2016-09-14 och resultatet hänför sig till perioden 2016-09-14 - 2016-12-31. Föreningen har därmed inte haft ett helt år med intäkter och kostnader.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 596 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet - 274 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Anledningen till underskottet beror på att föreningen haft kostnader för mäklararvode om 369 Kkr i samband med försäljning av lägenheter, dessa kostnader belastar resultatet för året i sin helhet.

Mäklararvode hänför sig till de lägenheter som föreningen sålt efter tillträdet då försäljningsbeloppet från lägenheterna bokförs i balansräkningen som en ökning av föreningens medlemsinsatser och stärker föreningens likviditet. Totalt har föreningen fått in 18 Mkr i medlemsinsatser efter fastighetsköpet.

Eftersom föreningens verksamhet bedrivits under perioden 2016-09-14 - 2016-12-31 innebär det att föreningen under perioden tagit dyrare driftkostnader per kvadratmeter såsom fjärrvärmekostnader jämfört med om föreningen haft verksamhet under hela året och då fått tagit del av mindre kostsamma vår/sommarmånader.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 32,8 Mkr. Anledningen till detta är att föreningen under året fått ett överskott från fastighetsköpet i form av både lån samt insatser på upplåtna lägenheter. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar/amorteringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 13 675 Kkr för den närmaste 3-årsperioden enligt ekonomisk plan och den tekniska besiktningen av fastigheten som genomfördes i samband med fastighetsköpet.

Under 2017 planeras följande åtgärder:

- Spolning av avloppsstammar, bedömd kostnad 80 Kkr
- Byte av belysningsarmaturer i samtliga trapphus till LED belysning, bedömd kostnad 90 Kkr
- Uppgradering och underhåll av den eftersatta utemiljön under april-maj 2017, offert infordras

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	0
Upplåtelser	182 013 395	6 202 401	
Årets resultat		0	-870 308
Belopp vid årets utgång	182 013 395	6 202 401	-870 308

Flerårsöversikt

	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 653
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-870
Soliditet, %	59,53
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	687
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	21 488
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	37 448
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,72
Fastighetens belåningsgrad, % **	36,19

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	0
Årets resultat	-870 308
	<hr/>
	-870 308
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	118 000
I ny räkning överföres	-988 308
	<hr/>
	-870 308

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2016-04-25
	Not	2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.		
Årsavgifter och hyresintäkter	2	<u>1 652 662</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 652 662
Rörelsens kostnader		
Driftkostnader	3	-734 018
Övriga externa kostnader	4	-477 536
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-596 252</u>
Summa rörelsens kostnader		-1 807 806
Rörelseresultat		-155 144
Resultat från finansiella poster		
Räntekostnader		<u>-715 164</u>
Summa finansiella poster		-715 164
Resultat efter finansiella poster		-870 308
Årets resultat		-870 308

BALANSRÄKNING

2016-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5 298 402 308

Summa materiella anläggningstillgångar

298 402 308

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

6 50 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

50 000

Summa anläggningstillgångar

298 452 308

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

44 849

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7 84 252

Summa kortfristiga fordringar

129 101

Kassa och bank

32 804 995

Summa omsättningstillgångar

32 934 096

SUMMA TILLGÅNGAR

331 386 404

BALANSRÄKNING

2016-12-31

	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser		188 215 796
Summa bundet eget kapital		188 215 796
Fritt eget kapital		
Årets resultat		-870 308
Summa fritt eget kapital		-870 308
Summa eget kapital		187 345 488
Långfristiga skulder	8,10	
Skulder till kreditinstitut		108 000 000
Summa långfristiga skulder		108 000 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	8	34 000 000
Leverantörsskulder		238 593
Övriga skulder		1 176 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	626 323
Summa kortfristiga skulder		36 040 916
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		331 386 404

KASSAFLÖDESANALYS

2016-01-01

2016-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-155 144
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	596 252
Erlagd ränta	-715 164

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-274 056

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-44 849
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-84 252
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	238 593
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	35 802 323

Kassaflöde från den löpande verksamheten

35 637 759

Investeringsverksamheten

Förvärv av bolag	-50 000
Förvärv av byggnader och mark	-298 998 560

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-299 048 560

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser	182 013 395
Inbetalda upplåtelseavgifter	6 202 401
Upptagna långfristiga lån	108 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

296 215 796

Förändring av likvida medel

32 804 995

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. År 2016 är föreningens första räkenskapsår och jämförelseår saknas för verksamheten.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader 1%

Fastighetsskatt/avgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 268 kr per lägenhet. För år 2016 reglerades fastighetsskatten i samband med fastighetsköpet då föreningen inte ägde fastigheten per 2016-01-01.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2016
	Årsavgifter bostäder	963 536
	Hyresintäkter bostäder	686 558
	Övriga intäkter	2 568
	Summa intäkter	1 652 662

NOTER

Not 3 Driftkostnader	2016
Fastighetsskötsel inkl tekniskförvaltning	15 250
Städ	21 719
Snöröjning	43 448
Marskskötsel	31 541
El	79 733
Fjärrvärme	296 631
Vatten	35 468
Självrisk	44 300
Reparation och underhåll	96 426
Försäkringspremie	17 835
Fastighetsskatt	32 035
Övriga driftkostnader	19 632
Summa driftkostnader	734 018

Not 4 Övriga externa kostnader	2016
Ekonomisk förvaltning	45 532
Konsultarvoden	7 312
Medlemsmöten och likn.	975
Revisionsarvode	20 000
Övr försäljningskostnader, blan mäklararvoden	368 563
Övriga externa kostnader	35 154
Summa övriga externa kostnader	477 536

Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark	2016-12-31
Årets anskaffning	298 998 560
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	298 998 560
Ingående avskrivningar	0
Årets avskrivningar	-596 252
Utgående ackumulerade avskrivningar	-596 252
Utgående redovisat värde	298 402 308
Redovisat värde byggnader	199 613 184
Redovisat värde mark	98 789 124
Summa redovisat värde	298 402 308
Taxeringsvärde	
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	118 000 000
varav byggnader:	81 000 000

NOTER

Not 6 Andelar i koncernföretag 2016-12-31

Företag		Antal/Kap. andel %	Redovisat värde
Organisationsnummer	Säte		
Fastighetsaktiebolaget NS 13:81		1 000	50 000
559051-7933	Stockholm		
Summa andelar i koncernföretag			50 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2016-12-31

Förutbetald försäkring	41 887
Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	30 638
Förutbetald kostnad kabel-tv	11 727
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 252

Not 8 Långfristiga skulder 2016-12-31

Amortering inom 1 år	34 000 000
Amortering efter 5 år	108 000 000
Summa långfristiga skulder	108 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Skuld per 2016-12-31
SEB	2018-09-28	0,95	31 500 000
SEB	2024-09-28	2,28	25 500 000
SEB	2021-09-28	1,59	51 000 000
SEB	rörlig	2,03	34 000 000
Summa			142 000 000
Avgår kortfristig del			34 000 000
Summa långfristiga skulder			108 000 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2016-12-31

Förskottsbetalda hyror/avgifter jan	382 739
Uppl räntekostnad	18 764
Uppl el och fjärrvärme	152 603
Uppl kostnad revision	20 000
Övriga upplupna kostnader	52 217
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	626 323

NOTER

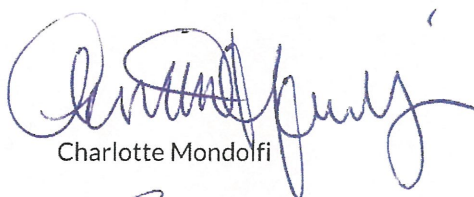
Övriga noter

Not 10 Skulder för vilka säkerheter ställts	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	108 000 000
Summa ställda säkerheter	108 000 000

Stockholm 10/4 - 2017




Anna Von Braun




Charlotte Mondolfi




Jeanette Norström




Jan-Åke Henriksson



Johan Bengtsson



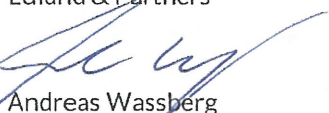
Pontus Ryding



Leif Jitelius

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/4 2017.

Edlund & Partners



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

EDLUND & PARTNERS

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Jakobsdalsvägen 23-29, org.nr 769632-1533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jakobsdalsvägen 23-29 för räkenskapsåret 2016-04-25—2016-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brf Jakobsdalsvägen 23-29 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats:
www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Jakobsdalsvägen 23-29 för räkenskapsåret 2016-04-25—2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

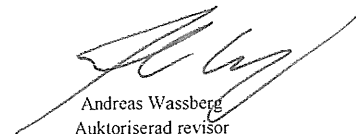
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsnämndens webbplats:
www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 18 april 2017
Edlund & Partners AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, i Stockholms kommun förvärvades 2016-09-14. Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus på adress Jakobsdalsvägen 23-29. Fastigheten byggdes 1991. Föreningen äger marken tillhörande fastigheten, tomtarea om 5 228 kvm.

Den totala lägenhetsytan uppgår till 6 737 kvm.

Lägenhetsfördelning
19 st 1 rum och kök
28 st 2 rum och kök
15 st 3 rum och kök
17 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök
5 st 6 rum och kök

Av dessa lägenheter är 66 upplåtna med bostadsrätt och 19 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med MFS Fastighetsservice. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-25 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-06-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-04-27. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 0 medlemmar då föreningen förvärvade sin fastighet och antog medlemmar under räkenskapsåret. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 96. Under året har en överlåtelse skett och 66 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har efter tillträdet av fastigheten och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan-Åke Henriksson	ledamot/Ordf.
Jeanette Norström	ledamot/Sekr.
Anna Von Braun	ledamot
Charlotte Mondolfi	ledamot.
Pontus Ryding	ledamot
Ivar Sandstedt*	ledamot
Leif Jitelius	ledamot
Johan Bengtsson	ledamot
Jens Ödman	suppleant

*Ivar avgick ur styrelsen våren 2017

Till **revisor** har Andreas Wassberg, Edlund & Partners Revisionsbyrå valts. Som internrevisor är Milos Grahovac vald.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under året genomfördes omfattande förhandlingar och avtalskonstruktioner innan vi i Brf Jakobsdalsvägen 23-29 kunde förvärva våra fastigheter. Förvärvet genomfördes och registrerades den 14 september 2016. Vid köpet hade 63 upplåtelseavtal skrivits med medlemmar. I förvärvet ingick 16 lägenheter som var uppsagda för avflyttning eller var tomställda som föreningen kunde sälja. 11 av dessa såldes under året och försäljningen fortsätter under 2017 vilket kommer stärka föreningens likviditet ytterligare.

I samband med förvärvet vidtogs ett intensivt arbete med att infordra offerter och teckna avtal med entreprenörer för såväl teknisk- som ekonomisk/administrativ förvaltning. Driftavtal har tecknats för bl.a. el- och värmeleveranser (fjärrvärme), sophantering, hisskötsel, snöröjning mm.

Genomfört underhåll under 2016

- Utemiljön har åtgärdats
- Målning av hissdörrar och källsorteringshus
- Byte av låscylinrar har genomförts till samtliga allmänna utrymmen.
- Underhåll och service av samtliga hissar har utförts.

Föreningens resultat för år 2016 är – 870 Kkr, föreningen köpte sin fastighet 2016-09-14 och resultatet hänför sig till perioden 2016-09-14 – 2016-12-31. Föreningen har därmed inte haft ett helt år med intäkter och kostnader.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 596 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet – 274 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Anledningen till underskottet beror på att föreningen haft kostnader för mäklararvode om 369 Kkr i samband med försäljning av lägenheter, dessa kostnader belastar resultatet för året i sin helhet.

Mäklararvode hänför sig till de lägenheter som föreningen sålt efter tillträdet då försäljningsbeloppet från lägenheterna bokförs i balansräkningen som en ökning av föreningens medlemsinsatser och stärker föreningens likviditet. Totalt har föreningen fått in 18 Mkr i medlemsinsatser efter fastighetsköpet.

Eftersom föreningens verksamhet bedrivits under perioden 2016-09-14 – 2016-12-31 innebär det att föreningen under perioden tagit dyrare driftkostnader per kvadratmeter såsom fjärrvärmekostnader jämfört med om föreningen haft verksamhet under hela året och då fått tagit del av mindre kostsamma vår/sommarmånader.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 32,8 Mkr. Anledningen till detta är att föreningen under året fått ett överskott från fastighetsköpet i form av både lån samt insatser på upplåtna lägenheter. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar/amorteringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 13 675 Kkr för den närmaste 3-årsperioden enligt ekonomisk plan och den tekniska besiktningen av fastigheten som genomfördes i samband med fastighetsköpet.

Under 2017 planeras följande åtgärder:

- Spolning av avloppsstammar, bedömd kostnad 80 Kkr
- Byte av belysningsarmaturer i samtliga trapphus till LED belysning, bedömd kostnad 90 Kkr
- Uppgradering och underhåll av den eftersatta utemiljön under april-maj 2017, offert infordras

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.