

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen
Färdkosten 6

769628-7437

Räkenskapsåret

2016-07-01 – 2017-06-30



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Färdkosten 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

Sidan 3.....	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Sidan 6.....	RESULTATRÄKNING
Sidan 7.....	BALANSRÄKNING
Sidan 9.....	NOTER
Sidan 12.....	UNDERSKRIFTER

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen Färdkosten 6, med registrerad ekonomisk plan 2015-02-27, förvärvade under 2015-04-15 samtliga aktier i Fastighets AB Färdkosten som då ägde fastigheten Stockholm Färdkosten 6. Aktiebolaget likviderades under november 2015.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta förening) enligt Inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Fastighetens byggnation, med adress Hägerstensvägen 199-201 i HÄGERSTEN, består av en huskropp med 13 lägenheter. En lägenhet är upplåten med hyresrätt. Fastighetens taxeringsvärde är 12 526 000 kronor, varav taxeringsvärdet för byggnaden uppgår till 8 200 000 kronor. Föreningen äger fastigheten. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Stockholm Stads Brandkontor.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

6 st. om 1 rum och kök

7 st. om 2 rum och kök

Total boyta uppgår till 647 kvm.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ordinarie stämma hölls 2016-11-16 och styrelsens sammansättning har efter konstituering varit enligt följande:

Maria Granqvist	Ordförande
Madelene Backman	Ordinarie ledamot
Torbjörn Persson	Ordinarie ledamot
Mikael Kustmark	Ordinarie ledamot
Emelie Lundqvist	Suppleant

Till revisor valdes Ann-Marlene Jonsson.

Extra stämma hölls 2016-12-07, varvid nya stadgar antogs.

En hyresrätt har under året upplåtits med bostadsrätt. Ingen lägenhet har överlåtits under året. En medlem har lämnat föreningen och en medlem har tillkommit. Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 18 personer och vid årets slut till 18 personer.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Två inbrott har gjorts under året, ett i en lägenhet och ett i källaren.
Källarfönstren har försetts med nya galler.
Trapphuset samt en balkong och fönster mot baksidan har målats om.

Flerårsöversikt	2017-06-30	2016-06-30	2015-06-30*	2014-06-30
Nettoomsättning	513 775	519 580	207 205	-
Resultat efter finansiella poster	-240 117	-41 733	71 171	-
Soliditet %	71	67	68	-
Årsavgift kr/kvm boyta	715	715	715	-
Belåning kr/kvm boyta	12 519	12 519	12 519	-

*Avser perioden 2015-04-15 – 2015-06-30

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 035 700	0	19 799	86 878	-41 733	17 100 644
Upplåtelse Bostadsrättslägenhet	1 228 500	1 796 500				3 025 000
Reservering fond för yttre underhåll			12 526	-12 526		
Balanseras i ny räkning				-41 733	41 733	
Årets resultat					-240 117	-240 117
Belopp vid årets utgång	18 264 200	1 796 500	32 325	32 619	-240 117	19 885 527

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	32 619
Årets resultat	-240 117
Totalt	-207 498

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering Fond för yttre underhåll	12 526
Balanseras i ny räkning	- 220 024
Totalt	-207 498

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	513 775	519 580
Övriga intäkter	Not 2	23 785	0
Summa rörelseintäkter		537 560	519 580
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	Not 3	-347 790	-244 918
Övriga externa kostnader	Not 4	-155 557	-53 815
Fastighetsavgift		-16 476	-16 478
Personalkostnader	Not 5	-19 710	-9 856
Avskrivningar	Not 6	-89 499	-89 499
Summa Rörelsekostnader		-629 032	-414 566
Rörelseresultat		-91 472	105 014
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		0	0
Räntekostnader och liknande poster	Not 7	-148 645	-146 747
Summa Finansiella poster		-148 645	-146 747
Resultat efter finansiella poster		-240 117	-41 733
Resultat före skatt		-240 117	-41 733
Skatter			
Inkomstskatt		0	0
Årets Resultat		-240 117	-41 733

BALANSRÄKNING

		2017-06-30	2016-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Fastighet	Not 8	24 450 298	24 539 797
Summa Materiella anläggningstillgångar		24 450 298	24 539 797
Summa Anläggningstillgångar		24 450 298	24 539 797
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifter och hyror		7 592	11 407
Osäkra hyresfordringar		34 496	0
Skattefordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	10 167	9 617
Summa Kortfristiga fordringar		52 255	21 024
Kassa och Bank			
Kassa och Bank	Not 10	3 558 283	918 535
Summa Kassa och Bank			918 535
Summa Omsättningstillgångar		3 610 538	939 559
Summa Tillgångar		28 060 836	25 479 356



BALANSRÄKNING

	2017-06-30	2016-06-30
Eget kapital och skulder		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	18 264 200	17 035 700
Upplåtelseavgifter	1 796 500	0
Fond för yttre underhåll	32 325	19 799
<i>Summa bundet eget kapital</i>	20 093 025	17 055 499
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	32 619	86 878
Årets resultat	-240 117	-41 733
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-207 498	45 145
Summa eget kapital	19 885 527	17 100 644
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 8 100 000	8 100 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	8 100 000	8 100 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	11 685	9 994
Skatteskulder	1 373	2 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 62 251	266 364
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	75 309	278 712
Summa Eget kapital och skulder	28 060 836	25 479 356

NOTER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Följande avskrivningstakt tillämpas:

Byggnader: 0,5 %.

Markanläggningar: 5 %

Avsättning till Fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Samtliga belopp är angivna i svenska kronor om ingenting annat anges.

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Månadsavgifter	433 251	390 566
Månadshyror	76 945	115 980
Överlåtelseavgifter	0	5 552
Pantsättningsavgifter	3 579	6 220
Påminnelseavgifter	0	1 248
Dröjsmålsräntor	0	14
Summa nettoomsättning	513 775	519 580
Not 2 Övriga intäkter		
Utdelning Brandkontoret	23 785	0
Summa övriga intäkter	23 785	0
Not 3 Fastighetskostnader		
El	-63 878	-54 280
Kabel-Tv	-3 495	-4 204
Vatten & avlopp	-16 375	-15 299
Sophämtning	-13 328	-12 726
Reparation & underhåll bostäder	0	-108 981
Reparation och underhåll lokaler	-23 393	-37 468
Lokaltillbehör	-713	-2 050
Övriga lokalkostnader	-1 671	-9 910
Planerat underhåll	-104 588	0
<i>Exceptionella intäkter och kostnader</i>		
Upprustning lägenhet inför upplåtelse	-120 349	0
Summa fastighetskostnader	-347 790	-244 918

NOTER

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Not 4 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial	0	-5
Postbefordran	-10	-140
Fastighetsförsäkring	-11 503	-10 495
Revisionsarvoden	-6 250	-5 625
Redovisningstjänster	-21 250	-20 625
Konsultarvoden	-5 250	-3 750
Bankkostnader	-2 767	-871
Övriga förvaltningskostnader	-900	-12 304
<i>Exceptionella intäkter och kostnader</i>		
Kostnader i samband med avhysning hyresgäst	-38 177	0
Kostnader vid upplåtelse bostadsrätt	-69 450	0
Summa övriga externa kostnader	-155 557	-53 815
Not 5 Personalkostnader		
Styrelsearvoden 2014	0	-7 500
Styrelsearvoden 2015 och 2016	-14 998	0
Arbetsgivaravgifter	-4 712	-2 356
Summa personalkostnader	-19 710	-9 856
Not 6 Avskrivningar		
Byggnad	-79 562	-79 562
Markanläggningar	-9 937	-9 937
Summa avskrivningar	-89 499	-89 499
Not 7 Räntekostnader och liknande poster		
Stadshypotek	-148 645	-146 747
Summa räntekostnader och liknande poster	-148 645	-146 747
	2017-06-30	2016-06-30
Not 8 Fastighet		
Taxeringsvärde byggnad	8 200 000	8 200 000
Taxeringsvärde mark	4 326 000	4 326 000
Summa Fastighet	12 526 000	12 526 000
<i>Anskaffningsvärde byggnad</i>	<i>15 912 430</i>	<i>15 977 461</i>
Slutreglering förvärv byggnad	0	-65 031
Anskaffningsvärde mark	8 534 769	8 534 769
Anskaffningsvärde markanläggningar	198 740	198 740
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>24 645 939</i>	<i>24 645 939</i>
<i>Ingående avskrivningar byggnad</i>	<i>-96 205</i>	<i>-16 643</i>
Årets avskrivningar byggnad	-79 562	-79 562
Ingående avskrivningar markanläggningar	-9 937	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-9 937	-9 937
<i>Utgående avskrivningar</i>	<i>-195 641</i>	<i>-106 142</i>
Bokfört värde	24 450 298	24 539 797

NOTER

	2017-06-30	2016-06-30
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Bankkostnader	625	625
Fastighetsförsäkring	9 542	8 992
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 167	9 617
Not 10 Kassa och Bank		
Affärskonto Handelsbanken	3 558 277	918 535
Summa kassa och Bank	3 558 277	918 535
Not 11 Långfristiga skulder		
Stadshypotek, 2,37 %, förfalldatum 2025-03-30	3 400 000	3 400 000
Stadshypotek, 1,52 %, förfalldatum 2020-03-30	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek, 3-månaders	1 200 000	1 200 000
Summa långfristiga skulder	8 100 000	8 100 000
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen kostnad dränering	0	198 740
Upplupna styrelsearvodena	7 500	7 500
Upplupna revisionsarvodena	6 250	5 625
Upplupna arbetsgivaravgifter	2 356	2 356
Övriga upplupna kostnader	3 305	3 223
Förutbetalda månadsavgifter	38 070	39 446
Förutbetalda månadshyror	4 770	9 474
Summa upplupn. kostnader och förutbet. intäkter	62 251	266 364
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
Fastighetsinteckningar	8 100 000	8 100 000
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	8 100 000	8 100 000

Övriga noter

Övergången till nya regelverk (K2 och K3) vid ingången av 2014 medförde bl.a. nya regler för avskrivningar. Det har i sin tur inneburit avsevärt mycket högre avskrivningar för de flesta bostadsrättsföreningar. Eftersom avskrivningar inte genererar en utbetalning, har styrelsen beslutat att inte höja avgifterna för att täcka avskrivningskostnaden.

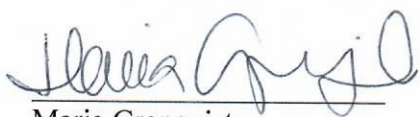
Fokus bör därför läggas på resultat exklusive avskrivningar. Det resultatet uppgår för året till -150 618 kronor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter bokslutsdagen.

UNDERSKRIFTER

HÄGERSTEN 2017-10 - 02



Maria Granqvist



Madelene Backman



Mikael Kustmark



Torbjörn Persson

Jag har avgivit min revisionsberättelse 2017-10 - 02



Ann-Marlene Jonsson



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Färdkosten 6

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Färdkosten 6 för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningen stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

NYKVARN 2017-10-02



Ann-Marlene Jonsson

8