

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fiskekroken

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 2015 och 2045.
- 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.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2010-11-09 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Lars Jörgen Mikael Arvidsson	Ledamot
Marie-Louise Engberg	Ledamot
Roger Alf Mathias Hallgren	Ledamot
Armin Husic	Ledamot
Dragan Srakovic	Ledamot

Anna Katarina Randevik	Suppleant
Olof Daniel Svensson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Jörgen Mikael Arvidsson, Roger Alf Mathias Hallgren, Anna Katarina Randevik, Dragan Srakovic och Olof Daniel Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Benny Uppström	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
Elvy Käll	Ordinarie Intern	

Valberedning

Mikael Blomkvist	Sammanställande
Cecilia Sjökrans	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-19. Röstlängd: 38 röstberättigade varav 1 fullmakt.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Fyllinge 20:399	1985	Halmstad

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 74 småhus.

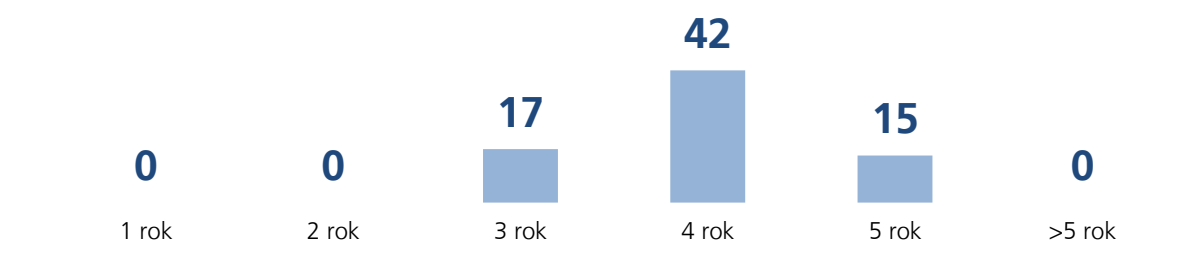
Värdeåret är 1986.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 205 m², varav 8 115 m² utgör lägenhetsyta och 90 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 74 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningens lokal på Älvägen 1

Kommentar

Lokalen kan hyras för fest och andra aktiviteter

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utvändig renovering och ommålning tegelfasader, träfasader, fönster m m	2016	Etapp 1 av 2
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utvändig renovering och ommålning tegelfasader, träfasader, fönster mm	2017	Etapp 2 av 2
Underhållsspöling av spillvattenledningar	2017	
Underhåll garage ytterväggar	2017	Avser panelbyte samt ommålning
Underhåll yttre miljö, hårddor samt nya P-platser mm	2017	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Snöröjning och halkbekämpning	Farmartjänst i Laholm
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	Farmartjänst i Laholm
Sophämtning	HEM
El	Luleå energi
Fjärrvärme	HEM
Försäkring	Länsförsäkringar Halland
Kabel TV	Viasat
Vatten	HEM
Diverse medlemskap	Bostadsrätterna
Bredband	Halmstads Stadsnät
Kärvtvätt	FEAB

Föreningens ekonomi

Generellt: Föreningens ekonomi är relativt god så den kostsamma utvändiga målningen under 2016-2017 har kunnat finansieras utan att höja årsavgiften.

Fastighetskostnader: Fastighetskostnader har minskat och detta beror främst på att Farmartjänst, på grund av inplanerad ombyggnad av yttre miljö, inte utfört lika stora insatser som året innan men även på att vissa fakturor är försenade och hamnar på 2017 istället.

Reparationer: Kostnader för reparationer har ökat jämfört med föregående år vilket beror på byte av tjänstefördelare, byte av takfläktar, ersättningar till medlemmar för golvbrunnbyte vid badrumsrenoveringar och felavhjälpande åtgärder vid stopp i avlopp.

Periodiskt underhåll: Kostnadsnivå för byggarbeten som omfattade ombyggnad av verandor samt reparation av kupor och fönster blev högre än vad som budgeterats för. Anledningen är större omfattning av snickeriarbeten.

Fastighetsskatt: Under 2017 kommer föreningen att erhålla en skatteåterbäring på ca 200 tkr.

Lån: Styrelsen omförhandlade vissa lån vilket innebar en väldigt stor sänkning av räntekostnader jämfört med föregående år.

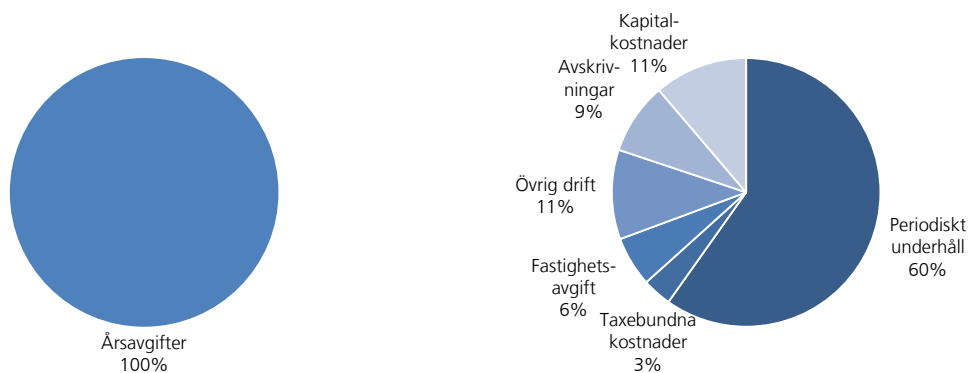
Resultat: Årets resultat visar ett lägre underskott jämfört med budgeten vilket beror på kraftigt minskade ränte-, reparation- och fastighetskostnader.

Avsättning till yttre fond: Avsättning till yttre fond följer föreningens underhållsplan.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 777 746	2 334 492
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 169 620	6 186 534
Finansiella intäkter	1 976	2 677
Minskning kortfristiga fordringar	0	10 117
	6 171 596	6 199 328
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 864 931	1 575 141
Finansiella kostnader	812 111	1 381 749
Ökning av kortfristiga fordringar	5 826	0
Minskning av långfristiga skulder	700 000	700 000
Minskning av kortfristiga skulder	16 061	99 184
	7 398 929	3 756 074
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 550 414	4 777 746
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 227 332	2 443 254

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 412 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

Föreningen fyllde 30 år

I slutet av 2016 fyllde vår förening 30 år och detta firades i Mariakyrkans lokaler.

Fastighet

Första av totalt två etapper gällande utvändig målning av bostadshusen färdigställdes under 2016. Totalt 38 hus. Verandor har byggts om. Takkupor, fönster och fönsterfoder har renoverats inför ommålningen.

Upphandling av ombyggnad av yttre miljö samt nyanläggning av P-platser genomfördes men fick avbrytas på grund av bristande konkurrens samt högt anbud. Upphandlingen görs om under 2017 med byggnation samma år.

Föreningen har haft en hög frekvens av felanmälningar gällande packningar till värmepumpar samt några mindre vattenskador. Vissa värmepumpar åtgärdades på garanti medan andra där garantitiden gått ut åtgärdades av styrelsen för att hålla nere kostnaden.

Årlig besiktning av föreningens lekplatser har utförts och protokollförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 74 st

Överlåtelser under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 120 st

Tillkommande medlemmar: 10 st

Avgående medlemmar: 8 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 122 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	751	751	734	729
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 497	5 582	5 667	5 766
Elkostnad/m ² totalyta	4	4	3	5
Värmekostnad/m ² totalyta	1	1	1	1
Vattenkostnad/m ² totalyta	3	3	2	3
Kapitalkostnader/m ² totalyta	99	168	213	234
Soliditet (%)	13	14	10	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 130	2 608	1 613	308
Nettoomsättning (tkr)	6 165	6 163	6 030	5 985

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 115 m² bostäder och 90 m² lokaler.

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	3 433 996	0	0	3 433 996
Fond för yttre underhåll	3 166 231	1 200 000	0	1 966 231
S:a bundet eget kapital	6 600 227	1 200 000	0	5 400 227
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 202 541	-1 200 000	2 608 094	-205 553
Årets resultat	-1 129 673	-1 129 673	-2 608 094	2 608 094
S:a fritt eget kapital	72 869	-2 329 673	0	2 402 541
S:a eget kapital	6 673 096	-1 129 673	0	7 802 768

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 129 673
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 402 541
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 200 000
summa balanserat resultat	72 868

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

3 166 231
3 239 099

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	6 164 532	6 163 416
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 088	23 119
Summa rörelseintäkter		6 169 620	6 186 534
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 566 137	-1 350 439
Övriga externa kostnader	Not 5	-205 417	-196 905
Personalkostnader	Not 6	-93 377	-27 797
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-624 227	-624 227
Summa rörelsekostnader		-6 489 158	-2 199 368
RÖRELSERESULTAT		-319 538	3 987 166
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 976	2 677
Räntekostnader och liknande resultatposter		-812 111	-1 381 749
Summa finansiella poster		-810 135	-1 379 072
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 129 673	2 608 094
ÅRETS RESULTAT		-1 129 673	2 608 094

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	48 596 785	49 221 012
Summa materiella anläggningstillgångar	48 596 785	49 221 012
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	48 596 785	49 221 012
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 797 917	5 020 945
Summa kortfristiga fordringar	3 797 917	5 020 945
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	6 610	5 089
Summa kassa och bank	6 610	5 089
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 804 528	5 026 034
SUMMA TILLGÅNGAR	52 401 313	54 247 046

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 433 996	3 433 996
Fond för yttre underhåll	Not 10	3 166 231	1 966 231
Summa bundet eget kapital		6 600 227	5 400 227
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 202 541	-205 553
Årets resultat		-1 129 673	2 608 094
Summa fritt eget kapital		72 869	2 402 541
SUMMA EGET KAPITAL		6 673 096	7 802 768
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	44 400 000	45 100 000
Summa långfristiga skulder		44 400 000	45 100 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	700 000	700 000
Leverantörsskulder		146 335	214 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	481 882	429 764
Summa kortfristiga skulder		1 328 217	1 344 278
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 401 313	54 247 046

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	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Bredband	20 år	20 år
Markanläggning	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	6 164 232	6 163 118
Öresutjämning	300	297
	6 164 532	6 163 416

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	5 088	23 119
	5 088	23 119

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	168 500	123 064
	Fastighetsskötsel beställning	3 700	2 288
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	129 078
	Snöröjning/sandning	35 855	25 308
	Gemensamma utrymmen	0	3 750
	Garage	0	2 700
	Sophantering	3 750	0
	Gård	1 245	612
	Serviceavtal	2 250	38 204
	Förbrukningsmateriel	4 476	7 051
	Brandskydd	375	375
		220 151	332 430
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	1 164
	Brf Lägenheter	0	2 305
	Lås	24 800	21 290
	VVS	19 204	1 884
	Värmeanläggning/undercentral	765	0
	Ventilation	9 979	1 351
	Elinstallationer	1 031	0
	Bredband	11 351	0
	Tak	0	12 609
	Garage/parkering	0	5 213
		67 130	45 816
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 858 125	0
	Sophantering/återvinning	0	16 744
	Huskropp utvändigt	2 454 525	0
	Mark/gård/utemiljö	13 236	0
		4 325 886	16 744
	Taxebundna kostnader		
	El	30 438	29 948
	Värme	8 922	10 842
	Vatten	27 995	24 037
	Sophämtning/renhållning	184 872	182 282
		252 227	247 109
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	108 423	100 608
	Kabel-TV	44 400	44 400
	Bredband	111 000	122 322
		263 823	267 330
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	436 920	441 010
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 566 137	1 350 439

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	2 578	2 633
	Övriga förluster	0	5 576
	Revisionsarvode extern revisor	13 438	13 438
	Föreningskostnader	26 358	6 504
	Styrelseomkostnader	1 417	439
	Fritids- och trivselkostnader	160	0
	Förvaltningsarvode	96 094	92 254
	Förvaltningsarvodena övriga	6 001	8 938
	Administration	10 134	7 224
	Konsultarvode	42 837	53 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 400	6 400
		205 417	196 905

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 551	24 295
	Kostnadsersättningar	2 563	588
	Sociala kostnader	20 263	2 914
		93 377	27 797

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	556 440	556 440
	Förbättringar	59 954	59 954
	Markanläggning	7 833	7 833
		624 227	624 227

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	57 666 202	57 666 202
	Utgående anskaffningsvärde	57 666 202	57 666 202
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 445 190	-7 820 963
	Årets avskrivningar enligt plan	-624 227	-624 227
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 069 417	-8 445 190
	Planenligt restvärde vid årets slut	48 596 785	49 221 012
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 552 000	3 552 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 538 000	39 538 000
	Taxeringsvärde mark	17 539 000	17 539 000
		57 077 000	57 077 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	56 668 000	56 668 000
	Lokaler	409 000	409 000
		57 077 000	57 077 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	92 293	90 557
	Skattefordran	161 821	157 731
	Klientmedel hos SBC	3 543 803	4 772 657
		3 797 917	5 020 945
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 966 231	746 231
	Reservering enligt stadgar	1 200 000	1 220 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	3 166 231	1 966 231

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	3,670 %	10 000 000	10 000 000	2017-12-20
Swedbank	0,520 %	9 500 000	9 500 000	Rörlig ränta
Swedbank	0,520 %	9 050 000	9 050 000	Rörlig ränta
Swedbank	0,520 %	2 826 491	3 526 491	Rörlig ränta
Swedbank	0,490 %	13 723 509	13 723 509	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		45 100 000	45 800 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-700 000	-700 000	
		44 400 000	45 100 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 600 000 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	54 272 000	54 272 000

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Utvändig ommålning av bostadshusen: Byggstart av Etapp 2 med resterande 36 huskroppar inplanerat till april 2017. Färdigställande senast i oktober 2017.

Renovering av garageytterväggar.

Spolning av spillvattenledningar i badrum och kök.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	12 556	2 099
	Förutbetalda avgifter och hyror	469 326	427 665
		481 882	429 764

Styrelsens underskrifter

HALMSTAD den / 2017

Lars Jörgen Mikael Arvidsson
Ledamot

Marie-Louise Engberg
Ledamot

Roger Alf Mathias Hallgren
Ledamot

Armin Husic
Ledamot

Dragan Srakovcic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Benny Uppström
Extern revisor

Elvy Käll
Intern revisor