

Årsredovisning
för
Brf Höstfibblan 8

769621-8556

Räkenskapsåret

2016



Styrelsen för Brf Höstfibblan 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2011-05-06.

Föreningens fastighet, Höstfibblan 8 bebyggdes 1956 och 2001 och är belägen i Täby kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2011-06-08 för ombildning till bostadsrätt. På fastigheten finns 5-punktshus, 2 st lamellhus, 1-plansliggande husdelar i ett plan. Bostadshusen innehåller 296 lägenheter och 28 lokaler. Dessutom finns 39 garage och 134 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

71 st 1 rum och kök
126 st 2 rum och kök
62 st 3 rum och kök
28 st 4 rum och kök
7 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 18 038 kvm

Total lokalyta: 5 438 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i försäkringsbolaget IF. Medlemmarna måste själva teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-05-11 bestått av:

Ordinarie	Håkan Bager	Ordförande
	Michael Godberg	Ekonomiansvarig
	Camilla Heise-Löwgren	Sekreterare
	Karl Holmqvist	Ledamot
	Shariar Amin	Ledamot
	Karolina Larsson	Ledamot
	Per Hamsten	Ledamot
	Hugo Björk	Ledamot
	Torbjörn Tedenbäck	Ledamot (slutat 2016-09-30)

Suppleanter Oscar Nilsson
 Rasmus Söderholm

Valda revisorer vid ordinarie stämma
Ordinarie Mats Ivarsson

Valberedning Hans Malmborg Sammankallande
 André Horvath
 Lars-Erik Ekström

Styrelsen har under året haft 16 (11) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av ISS Facility Services AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.
Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2013.
OVK besiktning är pågående.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 1 648 950 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 631 099 kronor.

Avyttrat 5(6) lägenheter som tidigare varit hyresrätter.

Under 2016 har styrelsen arbetat aktivt med föreningens finansiering. Förutom att erhålla så låga räntesatser som möjligt har målet varit att jämna ut lånens förfallotidpunkter, särskilt avseende lånen med högre räntesatser, bibehålla en hög amorteringstakt. Styrelsen anser att föreningen har goda relationer med nuvarande långgivare men har under 2016 fört förhandlingar med alternativa långgivare för att säkerställa att föreningens finansiering är till konkurrenskraftiga villkor. Under året omsattes ett föreningens lån.

Pga att det under året uppdagats underhållsarbeten som måste genomföras i närtid då det finns underhåll som är så eftersatt att det inte tål att vänta. Har styrelsen ansökt om nya lånegarantier från banken.

Styrelsen har lagt ner fortsatt arbete på att få föreningen äkta. Skatteverket har avvisat vår ansökan om äkta för december 2015. Enligt skatteverkets beräkningar ligger vi 1,7 procentenheter från att bli äkta. Vår strävan nu är att 2016 kommer att godkännas av skatteverket. Ytterligare kan eventuellt en dom i Högsta Domstolen från annan bostadsrättsförening i Stockholm leda till att vi blir äkta kanske redan 2015.

OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) har inte kunnat slutföras 2016 och föreningen arbetar nu med att den kan slutföras 2017.

Efterkontrollen av stambytet i äldre delen har genomförts och lett till ett stort antal anmärkningar som Titania inte medger. Föreningen har varit tvungen att anlita en advokat som får föra föreningens talan gentemot Titania och vår projektledningskonsult. Resultat från detta kan förväntas under 2017.

Genomgång av resterande stammar påbörjades och resultat av detta samt förslag till tidplan och kostnader lämnades i februari 2017. Många åtgärder som måste genomföras är akuta då längsta livslängden är passerad med råge.

En konvertering lokaler i lågdelen till lägenheter vid Roslags Näsby Torg för att påskynda föreningens strävan att bli äkta är läget följande.

Bygglövsansökan avslogs av Täby kommun i november 2015 på grund av att i detaljplanen var lokalerna avsedda för kommersiell verksamhet. Därefter ansökte föreningen om ändrad detaljplan. Täby kommun svarade i den 22 april att man kan tänka sig att tillstyrka en detaljplaneändring enligt föreningens ansökan men som kommer att godtas tidigast 2019, dvs en eventuell byggstart tidigast 2020 efter godkänt bygglov.

Detta innebär att konverteringen inte kommer att påverka föreningens möjligheter att bli äkta. Föreningen sitter nu låst med en oanvänd lokalyta på ca 600 kvm utan intäkter. Styrelsen försöker häva kontraktet.

Ombyggnationen av Roslags Näsby Station för Roslagsbanan innebär att SL har fått ett krav på att förstärka bullerskyddet runt Roslagsbanan. Detta får som konsekvens för SL, att vissa fönster och balkonger, de som vetter mot Roslagsbanan, dvs husen mot Östra Banvägen, ska få förstärkt bullerskydd. SL vill glasa in berörda balkonger och förstärka fönstren med att sätta på en ytterligare ruta med bullerdämpande egenskaper (SL bekostar således inte installation av treglasfönster). Föreningen försöker därför påskynda balkongrenoveringen av de gamla husen och att byta berörda fönsterna till treglasfönster, med ett bidrag från SL.

Styrelsen vill tydligt påpeka att de balkonger som kommer att inglasas sker på SL:s bekostnad helt och hållet.

Under 2016 har en omfattande undersökning skett av de nya lamellhusens fasader (enstegstätad isolering) genomförts, vilket inneburit att styrelsen startat renoveringsarbete med det norra huset som är värst utsatt. Undersökningen visade på ett antal brister i fasaderna och balkongerna. De som byggt husen har fuskat en hel del bl.a. inte dränerat ordentligt runt husens grund, använt fel byggmaterial samt inte tätat på korrekt sätt. Ett av soprummen var i så dåligt skick att en helt ny yttervägg fick byggas.

Uppfräschning av föreningens soprum i äldre delen av fastigheten har genomförts. Ledningsrenoveringen av fyra lägenheter på Östra Banvägen 68 har slutförts.

Restaurang Mumma och Tempo har bytt ägare. Verksamheterna bedrivs dock som förut. Ytterligare konvertering av lokaler har inte skett med anledning av att utspädning av medlemsantal måste först godkännas av en stämma samt att styrelsen bedömer att det i nuläget inte påverkar föreningens möjlighet att bli äkta.

Besöksparkeringen bakom Östra Banvägen 62 görs om till hyresparkering för medlemmar. Detta på grund av att vi har en stor kö av boende som vill hyra en parkeringsplats samt att de som i första hand nyttjar besöksparkeringen är besökare till Kardborren och inte till Höstfibblan 8.

Verksamhet under kommande året
Slutföra OVK.

Fortsätta åtgärder avseende lösa de brister som finns i genomfört stambyte.

Succesivt påbörja stambyte i äldre fastighetens gatu- och källarplan främst de delar som kan genomföras med relining.

Påbörja balkongrenoveringen i äldre delen av fastigheten i samförstånd med SL:s åtgärder.

Påbörja fönsterbyte i äldre delen av fastigheten till treglasfönster som uppfyller SL:s bullerdämpningskrav.

Byta underkänd port till garaget under Tempo.

Sluta amortera under tiden de omfattande underhållsarbetena genomförs, så föreningen kan begränsa de lån som eventuellt måste tas.

Fortsätta fasadrenoveringen av de nya husen i fastigheten.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 31 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 8 (9) st andrahandsuthyrningar.

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 310 (286) medlemmar

Årsavgifter

Föreningen höjde inte årsavgiften för 2016.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2017=1120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2017=448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	20 590	20 714	21 102	20 716
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-30 435	-3 583	-6 881	-1 176
Soliditet (%)	45	47	45	44
Kassalikviditet (%)	238	103	171	284
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	863	863	863	863
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	3 813	2 950	2 087	1 225
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	695	695	662	660
Lån kronor per kvm bostadsyta	13 990	14 406	15 432	15 799

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	233 689 650	16 772 975	2 950 044	-17 176 467	-3 583 124
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			863 000	-863 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-3 583 124	3 583 124
Upplåtelse av ny bostadsrätt	5 525 257	5 122 493			
Årets resultat					-30 435 363
Belopp vid årets utgång	239 214 907	21 895 468	3 813 044	-21 622 591	-30 435 363

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-21 622 591
årets förlust	-30 435 363
	-52 057 954

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	941 000
i ny räkning överföres	-52 998 954
	-52 057 954

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		20 589 603	20 713 671
Övriga rörelseintäkter		364 774	113 341
Summa rörelseintäkter		20 954 377	20 827 012
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-40 297 381	-11 840 411
Övriga externa kostnader	5	-2 000 491	-1 588 430
Personalkostnader	6	-396 202	-446 197
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 214 568	-2 214 568
Summa rörelsekostnader		-44 908 641	-16 089 607
Rörelseresultat		-23 954 264	4 737 405
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 032	36 395
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 485 131	-8 356 924
Summa finansiella poster		-6 481 099	-8 320 529
Resultat efter finansiella poster		-30 435 363	-3 583 124
Resultat före skatt		-30 435 363	-3 583 124
Årets resultat		-30 435 363	-3 583 124

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	457 644 018	459 858 586
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	22 175 683
Summa materiella anläggningstillgångar		457 644 018	482 034 269
Summa anläggningstillgångar		457 644 018	482 034 269
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		16 280	472 148
Övriga fordringar	8	10 411 829	8 706 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	201 780	227 863
Summa kortfristiga fordringar		10 629 889	9 406 517
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 442 065	6 565 188
Summa kassa och bank		2 442 065	6 565 188
Summa omsättningstillgångar		13 071 954	15 971 705
SUMMA TILLGÅNGAR		470 715 972	498 005 974

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		261 110 375	250 462 625
Yttre reparationsfond		3 813 044	2 950 044
Summa bundet eget kapital		264 923 419	253 412 669
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-21 622 591	-17 176 468
Årets resultat		-30 435 363	-3 583 124
Summa fritt eget kapital		-52 057 954	-20 759 592
Summa eget kapital		212 865 465	232 653 077
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	252 354 800	249 855 200
Summa långfristiga skulder		252 354 800	249 855 200
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	9 998 400
Leverantörsskulder		2 562 560	2 718 257
Övriga skulder	12	494 722	811 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 438 425	1 969 648
Summa kortfristiga skulder		5 495 707	15 497 697
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		470 715 972	498 005 974

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Föreningen är av skattemyndigheten klassad som oäkta och deklarerar som ett oäkta bostadsföretag. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet. För att avgöra om detta krav är uppfyllt beräknar man först hyresvärdena för fastigheten. Med hyresvärden menas det aktuella årets bruksvärdeshyra för bostäder och marknadshyra för lokaler. Om delägaren själv svarar för reparation av lägenheten tas endast 90 % av bruksvärdeshyran upp. Om huset har ett värdeår som understiger det aktuella kalenderåret med 10 år eller mindre det vill säga värdeår 2001 eller senare, görs justering till 90 % av bruksvärdeshyran. Med hjälp av dessa hyresvärden fördelar man sedan taxeringsvärdet på kvalificerad respektive okvalificerad användning. Den kvalificerade användningen måste då uppgå till minst 60 % för att föreningen skall klassificeras som äkta. Till den kvalificerade användningen räknas de bostadslägenheter som upplåts med bostadsrätt till fysiska personer samt garage som upplåts av föreningen till sådana personer.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 941 kvm lokalytor.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 150-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	150 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Hysesintäkter bostäder	5 075 029	5 304 765
Hysesintäkter lokaler	5 991 021	6 179 213
Hysesintäkter garage och p-platser	474 289	475 653
Årsavgifter bostäder	9 627 658	9 081 891
Hysesbortfall ./.	-719 330	-404 135
Debiterade avgifter	53 880	38 212
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	1 245	2 731
Fastighetsskatt	84 371	79 744
Hysesrabatt hyresintäkter bostäder	0	-7 200
Övriga ersättningar och intäkter	18 226	17 827
Fakturerade kostnader	61 213	77 190
Inkasso/avhysning	9 854	18 498
Försäkringsersättning	272 558	0
Öresutjämning	-1	-174
Rabatter årsavgifter bostäder	0	-37 563
Övriga debiterade kostnader, ej momsreg	4 364	360
	20 954 377	20 827 012

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	1 447 556	1 648 950
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	30 555 926	1 631 099
	32 003 482	3 280 049

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	541 792	548 850
Obligatorisk ventilationskontroll	7 127	110 744
Besiktning / Serviceavtal	213 974	201 371
Yttre skötsel / Snöröjning	565 811	604 361
Fastighetsel	669 841	696 087
Uppvärmning	1 754 218	2 533 379
Vatten	1 049 971	832 734
Sophämtning	462 969	524 454
Fastighetsförsäkring	399 033	341 694
Självrisk/reparation försäkringsskador	1 317 238	853 692
Hyressättningsavgift	0	22 763
Arvode teknisk förvaltning	383 967	380 805
Kabel-TV / Internet	194 896	184 581
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	733 062	724 847
	8 293 899	8 560 362

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	1 018 191	471 872
Revisionsarvode	34 343	34 343
Förvaltningsarvode	330 432	238 767
Övriga externa tjänster/kostnader	538 530	807 930
Övriga förbrukningsinventarier/material	64 745	34 170
Möteskostnad stämma	14 250	1 349
	2 000 491	1 588 431

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	308 574	351 400
Sociala avgifter	87 628	94 797
	396 202	446 197

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	335 609 802	335 609 802
Ingående anskaffningsvärde mark	130 514 923	130 514 923
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	466 124 725	466 124 725
Ingående avskrivningar	-6 266 139	-4 051 571
Årets avskrivningar	-2 214 568	-2 214 568
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 480 707	-6 266 139
Utgående redovisat värde	457 644 018	459 858 586
Taxeringsvärden byggnader	194 400 000	178 200 000
Taxeringsvärden mark	119 261 000	109 362 000
	313 661 000	287 562 000

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	8 152	-145 053
Skattefordringar	292 336	288 319
Momsfordran	22 237	37 422
Andra kortfristiga fordringar	395 000	0
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	9 694 104	8 525 818
	10 411 829	8 706 506

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	148 732
Övriga förutbet kostnader och uppl intäkter manue	10 587	70 515
Övriga förutbetalda kostnader periodiseringskonto	191 193	8 616
	201 780	227 863

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB - 316	2,04	2018-08-28	30 932 000	30 932 000
SEB - 278	2,30	2019-08-28	30 932 000	30 932 000
SEB - 189	4,66	2017-06-28	43 107 900	47 026 800
SEB - 200	1,84	2020-06-28	51 336 000	51 336 000
SEB - 251	1,39	2021-06-28	52 380 000	52 380 000
SEB - 065	4,83	2019-06-28	12 666 900	16 246 800
SEB - 354	1,10	2018-07-28	16 000 000	16 000 000
SEB - 281	0,39	2017-07-28	15 000 000	15 000 000
			252 354 800	259 853 600
Kortfristig del av långfristig skuld			0	-9 998 400

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 252 354 800 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	280 000 000	280 000 000
	280 000 000	280 000 000

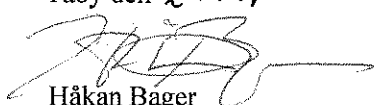
Not 12 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Motkonto korrigerad (omförd) utgående moms	-51 868	-53 498
Övriga skulder	546 590	864 890
	494 722	811 392

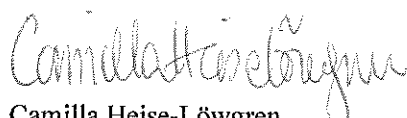
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

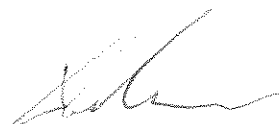
	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden	336 000	321 175
Upplupna sociala avgifter	105 000	100 913
Upplupna räntekostnader	34 012	43 573
Förskottsbetalda hyror och avgifter	1 782 112	1 096 096
Upplupna uppvärmningskostnader	25 358	285 460
Upplupna elavgifter	80 187	77 154
Upplupna renhållningsavgifter	11 241	0
Upplupna driftskostnader	0	10 275
Upplupna reparationer och underhåll	29 514	0
Beräknat arvode för revision	35 000	35 000
	2 438 424	1 969 646

Täby den 2 maj 2017

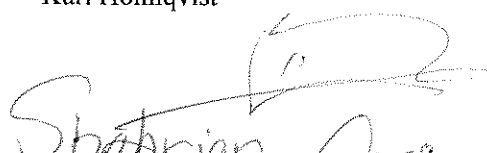

Håkan Bager
Ordförande


Michael Godberg


Camilla Heise-Löwgren


Karl Holmqvist

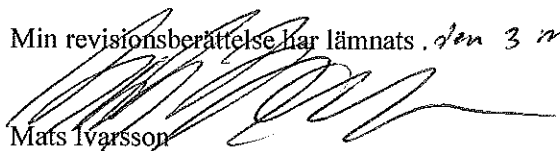

Karolina Larsson


Shahriar Amin


Per Hamsten


Hugo Björk

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 maj 2017


Mats Ivarsson
Auktoriserad revisor
LITUS REVISION AB