



Årsredovisning 2016

Brf Rovfågeln

Org. 769614-8233

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Adress: Hertigvägen 2-18, Blommensvägen 180-190, 126 52 HÄGERSTEN
rovfageln@gmail.com www.rovfageln.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se

www.agentaforvaltning.se

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 fastigheter, Rovfågeln 1 samt Kungsörnen 1 i Stockholms kommun förvärvades 2009-11-19.

Föreningens fastigheter består av 4 flerbostadshus på adresserna Hertigvägen 2-18 samt Blommensbergsvägen 180-190. Fastigheten Rovfågeln 1 byggdes 1949 och har värdeår 1949. Fastigheten Kungsörnen 1 byggdes 1948 och har värdeår 1948.

Tomträttsavtal finns till fastigheterna Rovfågeln 1 samt Kungsörnen 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden utgör för närvarande 435 000 kr per år. Avtalet gäller till och med 2017-09-30 men kommer vara oförändrad från och med det nya avtalet som gäller till 2027.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 6539 kvm, varav 6021 kvm utgör lägenhetsyta och 513 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
18 st 1 rum och kök
49 st 2 rum och kök
27 st 3 rum och kök
7 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 86 upplåtna med bostadsrätt och 15 med hyresrätt.

Föreningen har 18 uthyrda lokaler och förråd.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Folksam. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan för föreningen upprättades under 2015. Planen kommer därefter uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Dränering hus C	2010
Fönsterrenovering	2011
Byte liggande stammar	2011
Installation fastighetsnät	2013
Låssystem	2015
Underhållsplan	2015
OVK	2015

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-07-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar fastställdes vid föreningsstämman 2016-04-21. Föreningen har sitt säte i Stockholms län och-kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 118 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 21. Antalet medlemmar som avgått under året är 22. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 117. Under året har 13 överlåtelse skett och en upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr. Avgift för andrahandsuthyrning tas ut om 10% av PBB/år.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-04-21 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Torbjörn Ljung	ledamot/Ordf.
Mats Nilsson	ledamot/V. ordf.
Tomas Bokström	ledamot/Kassör
Johan Berglund	ledamot
Daniel Nelson (t.o.m 161231)	ledamot
Klara Ebeling	suppleant
Andreas Rosén	suppleant

Reb Kerstinsdotter valdes som styrelsemedlem under föreningsstämman 2016-04-21 men avgick på grund av arbete på annan ort.

Till **revisor** har Torbjörn Nordin, Grant Thornton, valts.

Valberedningen består av Per Ståhlberg och Olle Eriksson varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 17 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 föreningen.

Händelser under räkenskapsåret

Följande händelser önskar styrelsen informera om avseende räkenskapsåret:

- En hyreshöjning från den 2016-04-01 för föreningens bostadshyresgäster om 0,9 %
- Bortforsling av stenmangel på Hertigvägen
- Förrådsinventering påbörjad
- Uppsägning av ett hyreskontrakt som upplåts till bostadsrätt under 2017
- Uppsägning av avtal om tömning och bortforsling av återvinningsstationer.
- Upphandling EI-Projekt
- Extra amortering på 2 miljoner kr har genomförts
- Föreningen sålde en tidigare hyresrätt som bostadsrätt
- Portrenoveringar har genomförts

Föreningens resultat för år 2016 är - 1 554 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var - 833 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen under 2016 genomfört underhåll i form av portrenovering och haft kostnader för projektering inför elbyte vilket påverkat resultatet för året i sin helhet. Kostnadsutvecklingen i föreningen är annars förhållandevis stabil. De flesta driftkostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år.

Föreningens enskilt största kostnadspost utöver avskrivningarna är räntekostnaden och den har under år 2016 minskat vilket har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen. Föreningen har under året amorterat kraftigt och sänkt fastighetens belåningsgrad vilket även kommer ge en lägre räntekostnad ytterligare på sikt.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 1 806 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 253 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 414 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit en lägenhet som har inbringat 4,9 Mkr. Totalt har föreningen amorterat 4,5 Mkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten. Föreningen har en mycket god likviditet och hade vid räkenskapsårets slut 8 Mkr i sparade medel att använda för kommande underhåll.

Årsavgifterna sänktes med 5% från den 1 januari 2016.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Händelser efter räkenskapsåret

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3% av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Elprojekt	2017	1700
Översyn tegelfasad	2017	201
Målning källargångar	2017	168
Målning tvättstuga, tak, vägg, golv	2017	152
Upprustning hyresrätter	2017	200

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	82 126 376	3 902 464	1 302 922	-8 046 483	-833 142	78 452 137
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			274 400	-274 400		
Inspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-833 142	833 142	
Upplåtelser	1 180 890	3 719 110				4 900 000
Årets resultat					-1 553 565	-1 553 565
Belopp vid årets utgång	83 307 266	7 621 574	1 577 322	-9 154 025	-1 553 565	81 798 572

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	5 619	5 853	5 780	5 600	4 680
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 554	-833	-845	-994	-1 402
Soliditet, %	60,7	58,0	59,0	58,0	58,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	631	828	829	829	677
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 678	10 597	10 597	10 779	10 812
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 803	15 959	15 959	15 989	15 989
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,23	2,25	3,02	3,28	2,90
Fastighetens belåningsgrad, % **	36,9	43,0	43,0	43,0	45,0

* 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	-9 154 025
Årets resultat	<u>-1 553 565</u>
	-10 707 590
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	274 400
I ny räkning överföres	<u>-10 981 990</u>
	-10 707 590

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

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	2	<u>5 618 730</u>	<u>5 853 803</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 618 730	5 853 803
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-3 751 663	-3 178 652
Övriga externa kostnader	4	-343 592	-381 221
Personalkostnader	5	-155 042	-144 058
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 806 227</u>	<u>-1 800 125</u>
Summa rörelsens kostnader		-6 056 524	-5 504 056
Rörelseresultat		-437 794	349 747
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		46 963	44 437
Räntekostnader		<u>-1 162 734</u>	<u>-1 227 327</u>
Summa finansiella poster		-1 115 771	-1 182 890
Resultat efter finansiella poster		-1 553 565	-833 143
Årets resultat		-1 553 565	-833 143

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	124 225 791	125 987 548
Inventarier, verktyg och installationer	7	223 067	267 537
Summa materiella anläggningstillgångar		124 448 858	126 255 085
Summa anläggningstillgångar		124 448 858	126 255 085
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 294	6 633
Aktuell skattefordran		20 439	13 574
Övriga fordringar		460	359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	249 940	201 828
Summa kortfristiga fordringar		280 133	222 394
Kassa och bank		8 080 770	7 666 257
Summa omsättningstillgångar		8 360 903	7 888 651
SUMMA TILLGÅNGAR		132 809 761	134 142 436

BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	90 928 840	86 028 840
Yttre fond	1 577 322	1 302 922
Summa bundet eget kapital	92 506 162	87 331 762

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-9 154 025	-8 046 483
Årets resultat	-1 553 565	-833 143
Summa fritt eget kapital	-10 707 590	-8 879 626

Summa eget kapital

81 798 572 **78 452 136**

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut	47 388 685	54 533 429
Summa långfristiga skulder	47 388 685	54 533 429

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	2 572 372	0
Leverantörsskulder	331 514	32 324
Övriga skulder	37 731	437 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	680 887	687 458
Summa kortfristiga skulder	3 622 504	1 156 871

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

132 809 761 **134 142 436**

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-437 794	349 747
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 806 227	1 800 125
Erhållen ränta mm	46 963	44 437
Erlagd ränta	-1 162 734	-1 227 327
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	252 662	966 982
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-2 661	7 258
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-49 513	-289
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	299 190	-25 200
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-412 793	595 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten	86 885	1 543 956
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-96 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-96 875
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	1 180 890	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	3 719 110	0
Amortering långfristiga lån	-4 572 372	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	327 628	0
Förändring av likvida medel	414 513	1 447 081
Likvida medel vid årets början	7 666 257	6 219 176
Likvida medel vid årets slut	8 080 770	7 666 257

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförädrade jämfört med föregående år.

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 enl nedan:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Inventarier	20 %
Installationer	10 %

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

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	2015
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter bostäder	4 106 340	4 261 751
	Hyresintäkter bostäder	904 481	968 113
	Hyresintäkter lokaler	400 544	401 909
	Bredband internetanslutning	161 990	160 285
	Övriga hyresintäkter	45 375	61 745
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	5 618 730	5 853 803

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel inkl yttre skötsel	137 471	158 816
	Städ	99 292	135 066
	Snöröjning	77 863	66 701
	Reparation och underhåll	1 026 278	539 147
	El	88 770	80 430
	Fjärrvärme	1 020 867	958 169
	Tomträttsavgälder	435 000	435 000
	Vatten	132 444	135 364
	Sophämtning	149 046	139 683
	Fastighetsskatt	151 348	158 213
	Fastighetsförsäkring	77 987	74 323
	Övriga driftkostnader	355 297	297 740
	Summa driftkostnader	3 751 663	3 178 652
Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Arvode ekonomisk förvaltning	174 900	171 782
	Revisionsarvode	26 688	26 688
	Konsult och juridiska kostnader	30 035	133 039
	It-tjänster	1 281	0
	Kostnader för styrelse-, medlems-, och årsmöten	7 165	17 850
	Serviceavgift brf organisation	6 430	6 430
	Inkassokostnader hyror och avgifter	3 835	13 844
	Övriga försäljningskostnader	84 450	3 150
	Bankkostnader	6 782	5 527
	Övriga externa kostnader	2 026	2 911
	Summa övriga externa kostnader	343 592	381 221
Not 5	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvoden	120 123	110 625
	Sociala avgifter	34 919	33 433
		155 042	144 058

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	135 451 787	135 451 787
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 424 787	135 451 787
	Ingående avskrivningar	-9 464 239	-7 702 482
	Årets avskrivningar	-1 761 757	-1 761 757
	Utgående ackumulerade avskrivningar	11 225 996	-9 464 239
	Utgående redovisat värde	146 650 783	125 987 548
	Redovisat värde byggnader	124 225 791	125 987 548
	Summa redovisat värde	124 225 791	125 987 548
	 Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	102 528 000 55 400 000	91 467 000 47 200 000

NOTER

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	637 999	541 124
	Inköp	0	96 875
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	637 999	637 999
	Ingående avskrivningar	-370 462	-332 094
	Årets avskrivningar	-44 470	-38 368
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-414 932	-370 462
	Utgående redovisat värde	223 067	267 537

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalad försäkringspremie	66 674	64 609
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	45 084	0
	Förutbetalad tomträttsavgäld	108 750	108 750
	Kabel tv/ Bredband	17 839	17 728
	Övriga förutbetalda kostnader	11 593	10 741
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	249 940	201 828

Not 9	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Amortering inom 1 år	2 572 372	0
	Amortering inom 2 till 5 år	10 289 488	0
	Amortering efter 5 år	37 099 197	54 533 429
	Summa långfristiga skulder	49 961 057	54 533 429

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
SEB	2017-09-28	3,09	1 441 300	12 983 700
SEB	2020-06-28	3,44	1 131 072	10 179 678
SBAB	2019-09-13	1,95		14 372 679
SBAB	2016-10-10	0,86		12 425 000
Summa			2 572 372	49 961 057
Avgår kortfristig del				2 572 372
Summa långfristiga skulder				47 388 685

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Upplupen ränta lån	89 566	89 972
	Upplupen fjärrvärme	113 159	100 812
	Upplupen el	8 213	0
	Övriga upplupna kostnader	43 681	59 859
	Förutbetalda avgifter och hyror	426 268	436 815
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	680 887	687 458

NOTER

Övriga noter

Not 11	Skulder för vilka säkerheter ställts/Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	54 700 000	54 700 000
	Summa ställda säkerheter	<u>54 700 000</u>	<u>54 700 000</u>

Stockholm 2017-

Johan Berglund

Tomas Bokström

Mats Nilsson

Torbjörn Ljung

Min revisionsberättelse har lämnats den 2017.

Torbjörn Nordin
Auktoriserad revisor