

Brf Plommonet
Org nr 716422-3971

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om 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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2001 och 2018. Föreningen planerar att asfaltera om Honungsvägen delvis eller totalt under 2017. Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fotnoten. Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten. Årsavgifterna planeras inte att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 1990-03-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-06-13 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Skärplinge 1:79	1990	Tierp

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Söderberg & Partners, Moderna Försäkringar. Kollektiv bostadsrättsförsäkring, Ansvarsförsäkring för styrelsen och Trygghetspaket via ANITICIMEX ingår.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen elvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1990 och utgörs av 18 småhus.

Fastighetens värdeår är 1990. 2016 byggdes en ny förrådsbyggnad på 24 m²

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 962 m² varav 1 962 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt. S.k. sophuset som ägdes av föreningen men som står på kommunens mark, överlämnades 2016 till Tierpsbyggen AB. 2016 arrenderades delar av omliggande mark från Tierp kommun.

2016 såldes ett av husen, Honungsvägen 13 tillhörande andel 3 till Tierps Kommunfastigheter AB.

Tillträde sker inom 20 (tjugo) dagar från det att beslut om godkänd lantmäteri-förrättning vunnit laga kraft.

Lägenhetsfördelning:

0 st 2 rum och kök

0 st 3 rum och kök

18(17) st 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad 2001 och som sträcker sig till 2018.

Underhållsplanen uppdaterades hösten 2016. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Värmepannor	2012	Bytt i andel 3
Värmepannor	2011	Bytt i andel 12 och 18
Avlopp	2011	Ny avloppsledning andel 19
Värmepannor	2010	Bytt i andel 5
Värmepannor	2009	Bytt i andel 7, 8, 13
Värmepannor	2008	Bytt i andel 6, 11, 14
Värmepannor	2007	Bytt i andel 10, 15, 20
Värmepannor	2006	Bytt i andel 17
Värmepannor	2005	Bytt i andel 4, 16, 19
Värmepannor	2004	Bytt i andel 9

<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Asfaltering	2017	Honungsvägen omasfalteras
	2017	Reparation blindbottenskvivor

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	Lägenhetsförteckning har skötts i egen regi
Ekonomisk förvaltning	Egen regi i samarbete med Karin Lindroth
Redovisning AB	

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 19 maj 2016 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Andreas Karlsson	Ledamot	Ordförande "timeout" fr 2015-10-27
Gert Menzel	Ledamot	Vice ordförande, kassör
Per-Erik Simonsson	Ledamot	Sekreterare
Karl-Göran Bouvin	Ledamot	Fastighetsansvarig
Ulrika Johansson	Suppleant	
Bernt Ögren	Adjungerad	"byggherre" för nybyggandet av förrådsbyggnaden t o m 2016-10-12

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Andreas Karlsson, Per-Erik Simonsson och Ulrika Johansson.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karin Lindroth, Karin Lindroth Redovisning AB

Valberedning

Katarina Larsson (sammankallande) och Annica Andersson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Extra föreningsstämmor hölls 2016-09-22, 2 st 2016-10-06, 2016-11-19, 2016-12-07 samt 2016-12-15.

Under året såldes ett av husen till Tierps Kommunfastigheter AB.

Föreningen har uppfört en ny förrådsbyggnad.

Enligt föreningens underhållsplan har nu alla andelar målats om och vindskivor bytts ut.

Inga överlåtelse av lägenheter har gjorts under året.

Föreningens ekonomi

Föreningen har lån hos Stadshypotek på 10 740 000 kr per 2016-12-31.

Föreningens lån ligger nu på en nivå på ca 71,6 % av den värdering på 15 000 000 som utfördes ca 1994. Enligt styrelsens beslut höjs inte årsavgifterna 2017-01-01.

Flerårsjämförelse

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	tkr	1 052	1 053	1 012	983	983
Resultat efter finansiella poster	tkr	337	385	308	133	39
Soliditet	%	21	19	16	13	12
Årsavgift per m ² bostadsyta	kr	531,0	531,0	518,0	503,0	503,0
Lån per m ² bostadsyta	kr	5 474,0	5 627,0	5 760,0	6 057,0	6 196,0
Kapitalkostnader/kvm totalyta	tkr	162	166	177	272	349

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	336 822
Balanserat resultat	754 934
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-56 687
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 035 069

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att av yttre fond ianspråkats	65 466
att i ny räkning överförs	969 603
	1 035 069

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2016	2015
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 042 800	1 046 568
Övriga intäkter		8 877	6 482
Summa nettoomsättning		1 051 677	1 053 050
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	2	-227 286	-201 678
Administrationsomkostnader		-55 063	-31 270
Personalkostnader	3	-22 277	-12 232
Övriga kostnader		-2 746	-8 111
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-307 372	-253 291
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-92 177	-91 110
Resultat före finansiella poster		652 128	708 649
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		2 006	1 180
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-317 261	-
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-51	-325 084
Summa resultat från finansiella investeringar		-315 306	-323 904
Resultat efter finansiella poster		336 822	384 745
Årets resultat		336 822	384 745
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		336 822	384 745
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		65 466	111 309
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-56 687	-56 687
Reservering av medel till fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering		-	-
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		345 601	439 367

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	13 337 302	13 281 361
Inventarier	4	121 125	141 313
		13 458 427	13 422 674
Summa anläggningstillgångar		13 458 427	13 422 674
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 071	10 204
Övriga kortfristiga fordringar		481	2 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 825	10 736
		16 377	23 795
<u>Kassa och bank</u>		261 877	246 600
Summa omsättningstillgångar		278 254	270 395
Summa tillgångar		13 736 681	13 693 069

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		1 784 966	1 839 588
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		754 934	315 566
Årets resultat		336 822	384 745
Summa eget kapital		2 876 722	2 539 899
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	10 740 000	11 040 000
Summa långfristiga skulder		10 740 000	11 040 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	10 736
Övriga kortfristiga skulder		-	2 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		119 959	100 034
Summa kortfristiga skulder		119 959	113 170
Summa eget kapital och skulder		13 736 681	13 693 069
Ställda säkerheter fastighetsinteckning		19 104 000	19 104 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	200 år
Inventarier, verktyg och installationer	8 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Driftskostnader

	<u>2016</u>
Reparationer	71 125
Planerat underhåll	65 466
Fastighetsavgift	52 785
Övrig drift	37 909
	<u>227 285</u>

Not 3 Personalkostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Styrelsen:		
Löner och ersättningar	17 990	10 157
Sociala kostnader	4 287	2 074
Summa	<u>22 277</u>	<u>12 054</u>

Not 4 Inventarier

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	161 500	-
Inköp	-	161 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 500	161 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 187	-
Avskrivningar	-20 188	-20 187
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 375	-20 187
Utgående restvärde enligt plan	<u>121 125</u>	<u>141 313</u>

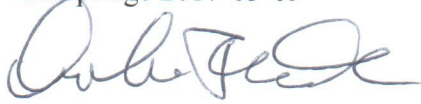
Not 5 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	19 923 539	19 923 539
Inköp/Aktiveringar	127 930	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 051 469	19 923 539
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 983 232	-1 912 309
Årets avskrivningar	-71 989	-70 923
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 055 221	-1 983 232
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-4 658 946	-4 658 946
Utgående ackumulerade nedskrivningar enl rekonstruktion	-4 658 946	-4 658 946
Utgående restvärde enligt plan	<u>13 337 302</u>	<u>13 281 361</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 418 000	5 418 000
Taxeringsvärde mark	1 620 000	1 620 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	5 418 000	5 418 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2016 enl låneavtal	Lånebelopp 2016-12-31
Handelsbanken Stadshypotek	2,949	2017-01-31	300 000	10 740 000
Totalt			300 000	10 740 000
Lån som förfaller inom ett år			300 000	
Lån som förfaller senare än 5 år			9 240 000	

Skärplinge 2017-03-09



Karl-Göran Bouvin
Ledamot, fastighetsansvarig



Gert Menzel
Ledamot, kassör



Per-Erik Simonsson
Ledamot, sekreterare



Ulrika Johansson
Suppleant *TJS*

Min revisionsberättelse har lämnats 2017 - 03 - 11.



Karin Lindroth
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Plommonet i Skärplinge

Org nr 716422-3971

Jag har granskat årsredovisning och bokföring samt styrelsens förvaltning i Brf Plommonet i Skärplinge för år 2016. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisning. 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 med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen, samt att utvärdera 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 ledamot har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Tierp den 11 mars 2017



Karin Lindroth
Föreningsvald revisor

Bostadsrättsföreningen Plommonet i
Skärplinge
716422-3971
Räkenskapsår 2017-01-01 -
2017-12-31
Period 2017-01-01 - 2017-12-31

Utskrivet 2017-03-13 15:12
Senaste vernr A 128

Resultatbudget

RÖRELSENS INTÄKTER

Nettoomsättning

3011 Årsavgifter bostäder	986,2
3013 Pantsättningsavgifter	0,5
3014 Påminnelseavgift	0,4
3015 Fakturaavgift	0,3

Summa nettoomsättning 987,4

Övriga rörelseintäkter

3999 Övriga intäkter	1,5
----------------------	-----

Summa övriga rörelseintäkter 1,5

SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER 988,9

RÖRELSENS KOSTNADER

Råvaror och förnödenheter

4193 Fordon	-1,0
4300 Reparationer	-20,0
4310 Reparationer bostad/hyreslokal	-1,0
4313 Reparation VA	-25,0
4342 Reparation värme	-40,0
4360 Reparation markytor	-10,0
4363 Rep planteringar, träd/buskar	-3,0
4500 Planerat underhåll	-300,0
4690 Övr fastighetskostnader	-60,0
4711 Fastighetsförsäkringspremier	-35,0

Summa råvaror och förnödenheter -495,0

Övriga varu- och materialkostnader

4800 Fastighetsavgift (skatt)	-53,6
-------------------------------	-------

Summa Övriga varu- och materialkostnader -53,6

Övriga externa kostnader

5460 Förbrukningsmaterial	-1,0
5890 Övriga resekostnader	-1,0
6250 Postbefordran	-0,5
6420 Ersättning revisor	-8,0
6460 Föreningsstämma - Sammanträdeskostnader	-2,0
6480 Förvaltningsarvode	-10,0
6490 Övriga förvaltningskostnader	-2,0
6491 Administration	-3,0
6570 Bankkostnader	-0,8
6981 Föreningsavgift avdragsgill	-4,2
6990 Övriga externa kostnader	-2,0

Summa övriga externa kostnader -34,5

Bostadsrättsföreningen Plommonet i
Skärplinge
716422-3971
Räkenskapsår 2017-01-01 -
2017-12-31
Period 2017-01-01 - 2017-12-31

Utskrivet 2017-03-13 15:12
Senaste vernr A 128

Resultatbudget

Personalkostnader

7120	Arvoden styrelsen	-18,0
7510	Arbetsgivaravgifter	-6,0

Summa personalkostnader	-24,0
--------------------------------	--------------

Finansiella investeringar

8313	ränteutgifter kortfristiga fordringar	2,0
8410	Räntekostnader långfristiga skulder	-312,0

Summa finansiella investeringar	-310,0
--	---------------

SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER	-917,1
----------------------------------	---------------

BERÄKNAT RESULTAT	71,8
--------------------------	-------------