

Årsredovisning för
Brf Prästhagen
716422-0449



Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-11
Noter till balansräkning	11-12
Underskrifter	13

TT
P.L
S
BW
EA

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Prästhagen, 716422-0449, med säte i Upplands Väsby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för BRF Prästhagen, org nr 716422-0449, får därmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ulrika Öberg	Stämman		
Ordinarie ledamöter		Funktion	Utsedd av
Barry Wilhelmsson		Ordförande	Stämman
Thobias Tidholm		Vice ordförande	Stämman
Louise Pettersson		Sekreterare	Stämman
Hans Ohlsson		Ledamot	Stämman
Mari Vehka-Aho		Ledamot	Stämman
Styrelsesuppleanter			
Gun Larsson			Stämman
Pasi Luiro			Stämman
Gunilla Hellenius			Stämman
Martin Janner			Stämman
Felicia Lagerstedt			Stämman
Ordinarie revisorer			
Anita Deurell, Parameter Revision AB		Auktoriserad revisor	Stämman
Ekatarina Zabelinskaya		Föreningsvald	Stämman
Revisorssuppleanter			
Carina Fernström		Föreningsvald	Stämman
Valberedning			
Carina Fernström			Stämman
Ulrika Öberg			Stämman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

TT P.L
S BW
ES

Fastighetsuppgifter

Förening innehar med (tomträtt/äganderätt) fastigheten Njursta 1:95 i Upplands Väsby kommun med uppförda byggnader i 2 våningar. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastighetens adresser är Tellusgränd 1-25, Neptunigränd 1-75 och Merkurigränd 1-55.

Lägenhetsfördelning:

Antal rum	2 RoK	3 RoK	4 RoK	5 RoK
Antal lägenheter	38	28	67	23

Till varje bostadsrätt hör en parkeringsplats samt i området finns ett antal besöksparkeringar som får användas i mån av plats.

Total tomtarea:	41 587	kvm
Total bostadsarea:	12 196	kvm

Antal bostadsrättslägenheter: 156 st

Årets taxeringsvärde:	134 421 000	kr
Föregående års taxeringsvärde:	132 821 000	kr

Överlåtelser

Det har skett 14 överlåtelser under året.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägg bekostas av föreningen.

Förvaltning

Föreningens administrativa och ekonomiska förvaltning sköts av Restate medan den tekniska förvaltningen sköts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen har under räkenskapsåret haft reparationer för 642 669 kr samt planerat underhåll för 2 166 154 kr. Specificera åtgärdet samt avsättningar enligt underhållsplan.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 2016-04-27. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Räntor

Genomsnittsräntan på föreningens lån var vid räkenskapsårets slut 1,77 %. Föreningens lån är bundna till och med 2019 och under efterföljande räkenskapsår omsätts 33 miljoner kr.

Årets verksamhet

Under året har ommålning etapp 3 av 4 utförts. Tak har rensats från mossa och fått tillsyn inför vintern. Ett antal värmepannor har reparerats eller bytts ut. Under året har två städdagar arrangerats, vår och höst.

Årets resultat

Föreningens resultat för året visar ett plus på 1 967 460 kr. Årets resultat har framförallt två stora poster som förbättrat resultatet mot föregående år, minskade underhållskostnader 800 tkr och räntekostnader 644 tkr.

W P.L
B B.M
E.A

Resultat och ställning (kr per kvm)

	2016	2015	2014	2013
Årsavgift kr/kvm	872	872	839	839
Driftskostnader kr/kvm	550	547	593	400
Räntor kr/kvm	134	186	223	241
Avskrivning kr/kvm	19	119	119	119
Resultat efter finansiella poster	1 967	386	-1 091	949
Kassaflöde/kvm	458	369	336	310
Lån kr/kvm	7 504	7 579	7 654	7 768

Med kassaflöde per kvm avses resultat efter finansiella poster plus planerat underhåll och avskrivningar.

Eget kapital

	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Yttre fonden</i>	<i>Fond för vatten och värme</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	20 980 055	-	1 250 326	12 921 815	385 776
Disposition enl årsstämmobeslut				385 776	-385 776
Avsättning till fond		433 571	289 047	-722 618	
Årets resultat					1 967 460
Vid årets slut	20 980 055	433 571	1 539 373	12 584 973	1 967 460

11 P.L
18 B.M
C.D.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital enligt följande:	
balanserat resultat	12 584 973
årets resultat	1 967 460
Totalt	<u>14 552 433</u>
disponeras för	
avsättning yttre fond	433 571
avsättning fond för vatten och värme	289 047
balanseras i ny räkning	<u>13 829 815</u>
Summa	14 552 433

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

11 P.L
8 BNF
E.A.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	10 936 694	10 979 368
Övriga rörelseintäkter	3	87 200	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>11 023 894</u>	<u>10 979 368</u>
Rörelsekostnader			
Övriga rörelsekostnader	4,5,6,7,8,9,10	-5 738 155	-6 626 904
Personalkostnader	11	-228 093	-232 465
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	13	-1 454 297	-1 455 425
Summa rörelsekostnader		<u>-7 420 546</u>	<u>-8 314 794</u>
Rörelseresultat		<u>3 603 348</u>	<u>2 664 574</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	705	979
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-1 636 593	-2 279 777
Summa finansiella poster		<u>-1 635 888</u>	<u>-2 278 798</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>1 967 460</u>	<u>385 776</u>
Appropriations			
Resultat före skatt		<u>1 967 460</u>	<u>385 776</u>
Taxes			
Årets resultat		<u>1 967 460</u>	<u>385 776</u>

PL
H
B/K
S
E/O

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	15	125 552 258	127 006 555
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	435 528	-
Summa materiella anläggningstillgångar		125 987 786	127 006 555
Summa anläggningstillgångar		125 987 786	127 006 555
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		140 244	3 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	170 578	139 024
Summa kortfristiga fordringar		310 822	142 713
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 867 731	3 622 941
Summa kassa och bank		4 867 731	3 622 941
Summa omsättningstillgångar		5 178 553	3 765 654
SUMMA TILLGÅNGAR		131 166 339	130 772 209

TT P.L
8 B.M.
CO

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital		21 413 626	20 980 055
Fritt eget kapital			
Fond för vatten och värme		1 539 373	1 250 326
Balanserat resultat		12 584 973	12 921 815
Årets resultat		1 967 460	385 776
Summa fritt eget kapital		16 091 806	14 557 917
Summa eget kapital		37 505 432	35 537 972
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	91 512 051	92 427 791
Summa långfristiga skulder		91 512 051	92 427 791
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		256 959	280 275
Skatteskulder		898 294	1 594 644
Övriga skulder		8 154	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	985 449	931 527
Summa kortfristiga skulder		2 148 856	2 806 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 166 339	130 772 209

P.L.
 B.A.
 (Signature)

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader, enligt fastställd rak amorteringsplan över 100 år	100
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
-Inventarier	5

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 633 988	10 633 988
Kabel-TV intäkter	262 080	262 080
Debiterad indrivning	2 100	2 700
Debiterad överlåtelseavgift	13 300	15 568
Debiterad pantsättningsavgift	23 958	23 121
Övr fakturerade kostnader	1 800	42 453
Öresutjämning	-532	-542
	10 936 694	10 979 368

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Försäkringsersättningar	87 200	-
Summa	87 200	-

PL
B.W
EO

Not 4 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyreslägenheter	8 980	-
Gemensamma utrymmen	13 364	188
portar	-	16 489
Lås	18 396	1 030
Reparation trapphus	8 860	-
Tvättstuga	36 543	28 312
Sopanläggning	-	1 000
VVS	87 655	110 380
Värmeanläggning	78 731	-
Ventilation	8 076	12 174
Elinstallationer	12 056	8 318
Tak	116 338	142 242
Fasad	17 844	11 040
Fönster	2 508	500
Hårdgjorda markytor	35 829	45 486
Gräsytor	6 970	5 206
Planteringar	2 198	1 783
Lekplats	5 673	25 205
P-platser	18 074	22 513
Garage	1 000	-
Brandskador	12 813	-
Vattenskador	154 286	231 215
	646 194	663 081

Not 5 Underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tvättstuga	75 500	-
VVS	523 116	604 900
Värmeanläggning	160 200	-
Fasad	1 407 338	2 361 109
	2 166 154	2 966 009

Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
El	196 552	187 396
Vatten	430 872	470 043
Sophämtning	206 820	197 484
Grovsopor	9 222	-
	843 466	854 923

Not 7 Övriga driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsförsäkring	203 433	209 757
Ersättning till boende	1 000	-
Kabel-TV	259 588	259 544
	464 021	469 301

T P.L.
B B.M.
E.O.

Not 8 Fastighetsskötsel

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	83 512	81 924
Fastighetsskötsel enligt beställning	3 250	40 142
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	102 565	71 068
Städning enligt beställning	-	16 611
Besiktningskostnader	13 125	-
Snöröjning inkl sandning	93 231	124 241
Serviceavtal tvättstuga	2 606	-
	298 289	333 986

Not 9 Fastighetsskatt

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	814 032	803 502
	814 032	803 502

Not 10 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyra maskiner/inventarier	7 818	2 606
Förbrukningsinventarier	30 062	14 261
Programvaror	2 460	-
Förbrukningsmaterial	15 170	13 487
Kreditupplysning	2 601	2 400
Påminnelse, krav och KFM	2 700	2 700
Överlåtelseavgifter	20 504	19 459
Pantsättningsavgifter	19 972	23 121
Kontorsmaterial	7 197	1 755
Trycksaker	420	6 443
Telefoni	3 924	7 270
Datakommunikation	2 397	4 416
Porto	980	371
Avg juridiska åtgärder	2 438	-
Revisionsarvode	22 938	19 500
Medlems- och styrelsemöten	16 627	12 586
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	224 102	116 250
Ekonomisk förvaltning enligt beställning	53 926	7 187
Teknisk förvaltning enligt avtal	53 926	213 280
Teknisk förvaltning enligt beställning	-	54 120
Bankavgifter	9 871	8 620
Tidningar, facklitteratur	318	318
Föreningsavgifter	4 950	4 950
Övriga avdragsgilla kostnader	699	28 061
	506 000	563 161

TT P.L.
B B.M.
S.A.

Not 11 Personalkostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Lön för fastighetsskötsel gård	-	34 538
Styrelsearvode	120 775	138 572
Internt revisionsarvode	2 000	2 000
Övriga arvoden	53 201	-
Arbetsgivaravgifter	52 117	51 355
Utbildning	-	6 000
	<u>228 093</u>	<u>232 465</u>

Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Dröjsmålsränta, hyror och avgifter	626	581
Intäktsränta skattekonto	79	398
Summa	<u>705</u>	<u>979</u>

Not 13 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader	1 454 297	1 445 000
Inventarier	-	10 425
Summa	<u>1 454 297</u>	<u>1 455 425</u>

Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	1 627 093	2 268 168
Ränta, kortfristiga skulder	279	1 704
Räntekostnad, skattekonto	9 221	9 905
Summa	<u>1 636 593</u>	<u>2 279 777</u>

Noter till balansräkning

Not 15 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>161 003 555</u>	<u>161 003 555</u>
	161 003 555	161 003 555
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-33 997 000	-32 552 000
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-1 454 297</u>	<u>-1 445 000</u>
	-35 451 297	-33 997 000
Redovisat värde vid årets slut	<u>125 552 258</u>	<u>127 006 555</u>
Varav mark	<u>16 480 000</u>	<u>16 800 000</u>
Vid årets slut	16 480 000	16 800 000

P.L.
 B.M.
 E.O.

Not 16 Pågående nyanläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	-	-
Årets anskaffningar	435 528	-
Redovisat värde vid årets slut	435 528	-

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförsäkring	53 151	52 415
Kabel-TV	65 115	64 897
Vatten VA	26 100	-
Snöröjning inkl sandning	-	15 541
Sophantering	23 473	-
Övriga upplupna kostnader	2 739	6 171
	170 578	139 024

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	2016-12-31	2015-12-31
Stadshypotek	1,07	2018-09-01	35 161 583	35 536 643
Stadshypotek	1,40	2019-06-01	7 923 320	8 005 428
Stadshypotek	1,65	2019-09-30	15 341 839	15 500 411
Swedbank	2,025	2017-03-24	33 085 309	33 385 309
			91 512 051	92 427 791
Varav kortfristig del av långfristig skuld			915 740	915 740

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	136 346 000	136 346 000
	136 346 000	136 346 000

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	80 555	81 335
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	855 436	814 579
Beräknat arvode revision	22 000	18 750
Övriga upplupna kostnader	27 453	16 863
	985 444	931 527

P.L.
 S.B.
 [Signature]

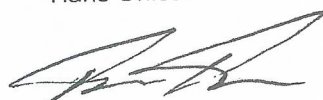
Brf Prästhagen
716422-0449

Underskrifter

Stockholm 2017-


Barry Wilhelmsson


Hans Ohlsson


Thobias Tidholm


Louise Pettersson


Pasi Luiro

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2017

Anita Deurell
Auktoriserad revisor


Ekatarina Zabelinskaya
Föreningsrevisor