

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Källspränget nr 1



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Källsprånget nr 1

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 2014 och 2033.
- 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 att höjas.

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 1943-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-06-20 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Malin Annie Carolina Aronsson	Ledamot
Elin Sofia Främberg	Ledamot
Mona Maria Massinger	Ledamot
Maria-Louise Milo Karola E Sjödin	Ledamot
Wilhelm Richard Svenselius	Ledamot
Jolanta Barbara Tabari	Ledamot

Seth Gustav Mattias Nordgren	Suppleant
Jon Erik Olsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB
Magnus Nilsson	Ordinarie Intern	Intern
Linnea Gustavsson	Suppleant Intern	Intern

Valberedning

Daniel Ek
Maria Pemsel
Eva Schärström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KÄLLSPRÅNGET 1	1943	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 3 flerbostadshus.

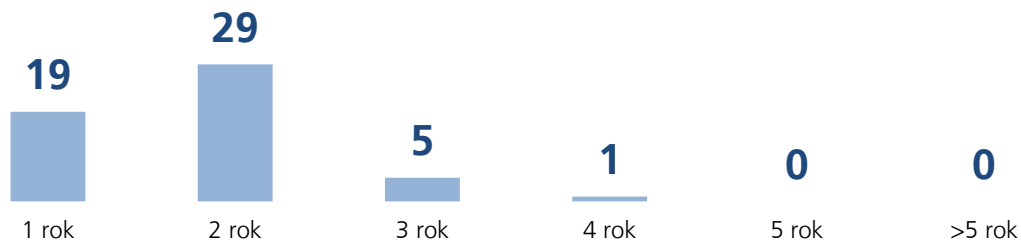
Värdeåret är 1958.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 961 m², varav 2 806 m² utgör lägenhetsyta och 155 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Massageverksamhet	28 m ²	36 mån
Föreningsverksamhet	71 m ²	36 mån
Städ- och tvättservice	56 m ²	36 mån
Massageverksamhet, lager	34 m ²	36 mån

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal Tvättstuga	Biljardrum, med pingisbord och dart 4 tvättmaskiner, centrifug, 2 torktumlare, 2 torkskåp och 1 torkrum
Hobbyrum	Rum för snickeri och målning

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takbyte Tulegatan 71	2016	Tak bytt enligt underhållsplan
Fasad Tulegatan 71	2016	Fasad omputsad enligt underhållsplan
Byte av samtliga portar	2016	Tvättstuga, ytterportar till lägenheterna, förrådsdörrar
Målning av fönster i bottenplan	2016	Enligt underhållsplan
2 nya tvättmaskiner	2015	Jourmaskinerna bytta
Gårdsgångar stenlagda	2015	Grusgångar bytta mot plattsatta gångar
Underhållsplan	2013	Ny underhållsplan upprättad, sträcker sig till 2019.
Värmesystem	2012 - 2013	En värmegrupp har bildats för att se över värmen i lägenheterna
Radonsanering	2012	Radonsugar installerade i hyreslokaler i 71:an
Balkonger	2012	2 nya balkonger installerades
Vattenläcka	2012	En vattenläcka i NorrEnergis varmvattenrör åtgärdades
Takarmatur	2012	Byte av trappbelysning
Gård	2011	Nytt grus utlagt vid städdag
Stampolning	2011 - 2012	
Vetilationsförbättringar enligt OVK	2010 - 2011	I enskilda medlemmars lägenheter görs förbättringar enligt styrelsens förslag
Balkonger	2010	6 gamla balkonger utbytta, 38 nybyggda varav 3 st med nya balkongdörrar i fasaden
Trappa omlagd utanför 73:an	2009 - 2010	
Väderprognosstyrning av värmesystemet	2009 - 2010	Energibesparande åtgärd föreslagen i energideklarationen
Radonsug installerad i 75:an	2009 - 2010	
Energideklaration genomförd	2008 - 2009	Uppföljning pågår av genomförda OVK och radonmätningar
Fönster	2007 - 2008	Nya innerfönster, bullerdämpande och värmeisolerande
Tvättstuga	2005	1 ny tvättmaskin
Värmesystem	2003	Ny värmeväxlare, stamventiler och termostatventiler på radiatorerna
Tvättmaskiner	2002 - 2003	3 st nya tvättmaskiner
Gård	2001 - 2002	Stenläggning, gräs och nyplanteringar
Rörstambyte	1998 - 1999	
Elstambyte	1998 - 1999	
Fönster och balkongdörrar	1990 - 1991	Ytterbågar resp. ytterdel av balkongdörrar ersatta med aluminium beklädnad
Säkerhetsdörrar lgh	1988 - 1989	
Omläggning av tak	1979 - 1980	Inkl. stup- och hängrännor
Omputsning av fasad	1979 - 1980	

Planerat underhåll	År	Kommentar
2 nya torkskåp	2017	Enligt styrelsebeslut
Kärl för sopsortering	2017	Enligt tidigare stämmobeslut
Renovering tvättstuga	2017	Målning
Takbeklädnad Tulegatan 73-75	2020	Enligt besiktningsprotokoll 2015
Puts fasad Tulegatan 73-75	2020	Enligt besiktningsprotokoll 2015

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband och TV, basutbud ingår	Com Hem
Teknisk förvaltning	Bostadsrättsföreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband, TV och telefon	Stadsnätet Sundbyberg
Fastighetsskötsel, löpande	AB Idrotts- och Trädgårdsanläggningar
Städning trappor och tvättstuga	Teknostäd
Löpande gårdsskötsel	AB Idrotts- och Trädgårdsanläggningar

Föreningens ekonomi

Större renoveringar av tak och fasader kommer att bli nödvändiga under de närmaste åren varför avgiften höjs något över inflationsnivån.

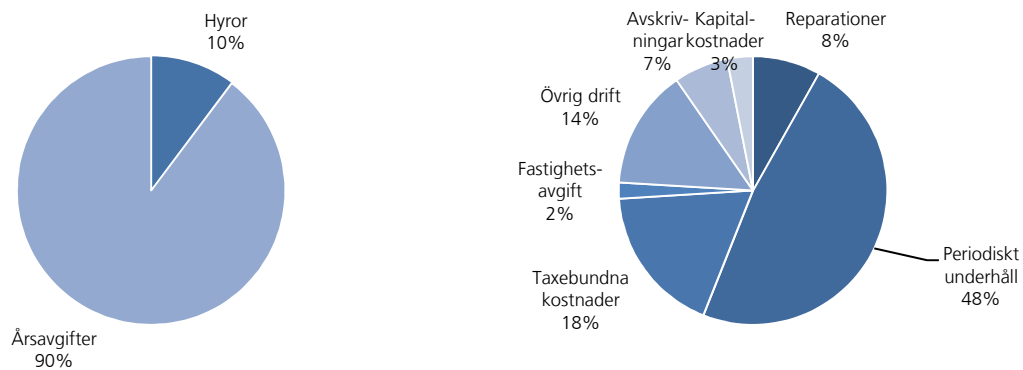
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	823 934	846 883
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 893 210	1 851 313
Finansiella intäkter	191	371
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 033
Balkongfond	22 140	22 140
Ökning av långfristiga skulder	1 585 604	0
Ökning av kortfristiga skulder	25 028	0
	3 526 173	1 877 857
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 440 569	1 576 548
Finansiella kostnader	117 060	106 681
Ökning av kortfristiga fordringar	6 672	0
Minskning av långfristiga skulder	0	162 076
Minskning av kortfristiga skulder	0	55 501
	3 564 301	1 900 806
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	785 806	823 934
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-38 128	-22 949

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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 har under året tecknat ett nytt avtal för trappstädning med Teknostäd samt tecknat ett nytt försäkringsavtal med If.

En stor uppgradering av alla entréportar och yttre dörrar till förråd och tvättstuga har genomförts för att förbättra skyddet mot inbrott och förbättra utseendet.

Vi genomför gradvis renovering av ytskikten och utbyte av maskinerna i tvättstugan mot nyare modeller.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	605	593	580	543
Hyror/m ² hyresrättsyta	829	829	818	692
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 267	1 702	1 760	1 823
Elkostnad/m ² totalyta	13	13	12	13
Värmekostnad/m ² totalyta	156	158	128	154
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	32	33	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	36	47	61
Soliditet (%)	5	31	30	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 913	-80	100	-126
Nettoomsättning (tkr)	1 890	1 851	1 797	1 666

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 806 m² bostäder och 155 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	58 229	0	0	58 229
Inträdesavgifter	3 420	0	0	3 420
Upplåtelseavgifter	1 037 408	0	0	1 037 408
Fond för yttre underhåll	1 303 693	515 000	-251 560	1 040 253
Balkongfond	89 176	22 140	0	67 036
S:a bundet eget kapital	2 491 926	537 140	-251 560	2 206 346
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-243 087	-515 000	171 140	100 773
Årets resultat	-1 913 103	-1 913 103	80 420	-80 420
S:a ansamlad förlust	-2 156 190	-2 428 103	251 560	20 353
S:a eget kapital	335 736	-1 890 963	0	2 226 699

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 913 103
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	271 914
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-515 000
summa balanserat resultat	-2 156 189

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

1 303 693
-852 496

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	1 890 173	1 850 953
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 038	360
Summa rörelseintäkter		1 893 210	1 851 313
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 165 251	-1 355 120
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 696	-140 039
Personalkostnader	Not 6	-94 622	-81 388
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-248 875	-248 875
Summa rörelsekostnader		-3 689 444	-1 825 423
RÖLSERESULTAT		-1 796 234	25 890
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		191	371
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 060	-106 681
Summa finansiella poster		-116 869	-106 310
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 913 103	-80 420
ÅRETS RESULTAT		-1 913 103	-80 420

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 6 191 097	6 439 972
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	6 191 097	6 439 972
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11 3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	6 194 597	6 443 472
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	6 311	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 802 229	839 996
Summa kortfristiga fordringar	808 540	839 996
KASSA OCH BANK		
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	808 540	839 996
SUMMA TILLGÅNGAR	7 003 137	7 283 468

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		3 420	3 420
Medlemsinsatser		1 095 637	1 095 637
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 303 693	1 040 253
Balkongfond		89 176	67 036
Summa bundet eget kapital		2 491 926	2 206 346
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-243 087	100 773
Årets resultat		-1 913 103	-80 420
Summa fritt eget kapital		-2 156 190	20 353
SUMMA EGET KAPITAL		335 736	2 226 699
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 246 524	4 577 280
Summa långfristiga skulder		6 246 524	4 577 280
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	114 396	198 036
Leverantörsskulder		134 362	126 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	172 119	154 540
Summa kortfristiga skulder		420 877	479 489
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 003 137	7 283 468

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	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Stambyte	50 år	50 år
Bredband	10 år	10 år
Fönster	10 år	10 år
Maskiner	5 år	5 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 696 295	1 663 193
Hyror lokaler	139 330	139 300
Hyror parkering	54 500	48 417
Öresutjämning	48	43
	1 890 173	1 850 953

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	3 038	360
	3 038	360

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	16 500
	Fastighetsskötsel beställning	744	6 772
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	36 250	32 845
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	7 532
	Städning entreprenad	31 000	42 976
	OVK Obl. Ventilationskontroll	24 400	0
	Gemensamma utrymmen	0	75
	Gård	3 875	6 162
	Serviceavtal	39 177	26 762
	Förbrukningsmateriel	5 810	1 040
	Brandskydd	3 713	5 764
		144 969	146 427
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	3 746
	Entré/trapphus	28 563	9 818
	Lås	334	1 243
	VVS	13 963	0
	Värmeanläggning/undercentral	52 552	775
	Elinstallationer	85 059	0
	Tak	0	4 500
	Fasad	1 650	0
	Balkonger/altaner	1 220	0
	Mark/gård/utemiljö	26 000	0
	Vattenskada	101 258	7 388
		310 599	27 470
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	84 875
	Lås	263 704	0
	Tak	532 499	0
	Fasad	950 127	0
	Mark/gård/utemiljö	75 000	166 685
		1 821 330	251 560
	Taxebundna kostnader		
	El	38 555	38 566
	Värme	462 977	466 513
	Vatten	94 983	95 002
	Sophämtning/renhållning	79 067	76 576
	Grovsopor	9 840	7 667
		685 422	684 324
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	94 323	62 743
	Självrisk	0	53 092
	Kabel-TV	31 996	34 412
	Bredband	1 250	19 500
		127 569	169 747
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	75 362	75 592
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 165 251	1 355 120

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	1 881	1 484
	Inkassering avgift/hyra	2 125	425
	Revisionsarvode extern revisor	14 875	14 875
	Föreningskostnader	1 605	3 250
	Styrelseomkostnader	9 824	3 387
	Fritids- och trivselkostnader	210	1 081
	Förvaltningsarvode	135 022	93 702
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 688
	Administration	9 184	2 645
	Konsultarvode	0	9 533
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 970	5 970
		180 696	140 039
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	72 000	62 900
	Sociala kostnader	22 622	18 488
		94 622	81 388
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	17 370	17 370
	Förbättringar	231 505	231 505
		248 875	248 875

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 097 267	11 097 267
	Utgående anskaffningsvärde	11 097 267	11 097 267
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 657 295	-4 408 420
	Årets avskrivningar enligt plan	-248 875	-248 875
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 906 170	-4 657 295
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 191 097	6 439 972
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	400 000	400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 625 000	24 748 000
	Taxeringsvärde mark	22 464 000	22 699 000
		48 089 000	47 447 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 400 000	46 600 000
	Lokaler	689 000	847 000
		48 089 000	47 447 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	155 451	155 451
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	155 451	155 451
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-155 451	-155 451
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-155 451	-155 451
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	7 459	7 328
	Skattefordran	8 964	8 734
	Klientmedel hos SBC	785 806	823 934
		802 229	839 996
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början		1 040 253	897 912
	Reservering enligt stadgar		515 000	142 341
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-251 560	0
	Vid årets slut		1 303 693	1 040 253

Not 13	ÖVRIGA FONDER		2016-12-31	2015-12-31
	Övriga fonder			
	Vid årets början		0	44 896
	lanspråktagande		0	-44 896

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2016-12-31	2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Räntesats	Belopp	Belopp		
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31		
	Handelsbanken	1,820 %	1 726 010	1 726 010	2017-10-30
	Handelsbanken	3,170 %	1 581 160	1 695 556	2017-03-30
	Handelsbanken	1,250 %	1 353 750	1 353 750	2017-06-02
	Handelsbanken	1,400 %	1 700 000	0	2019-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		6 360 920	4 775 316	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-114 396	-198 036	
			6 246 524	4 577 280	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 788 940 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER		2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar		8 639 000	8 639 000

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renoveringen av tvättstugan fortsätter.

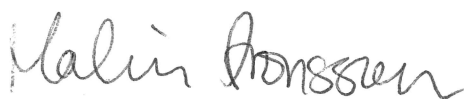
Vi har efter många turer med kommunen äntligen fått bygglov för sopkärnen vilket innebär att arbetet snart kommer att kunna påbörjas.

Stenläggningen av våra gångar som inte blev så bra ska åtgärdas under våren.

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	10 176	6 028
	Förutbetalda avgifter o hyror	161 943	148 512
		172 119	154 540

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 8 / 5 2017



Malin Annie Carolina Aronsson
Ledamot



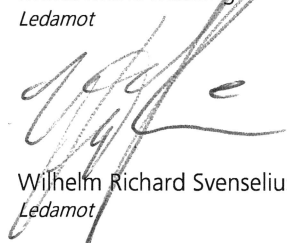
Elin Sofia Främberg
Ledamot



Mona Maria Massinger
Ledamot



Maria-Louise Milo Karola E Sjödin
Ledamot




Wilhelm Richard Svenselius
Ledamot



Jolanta Barbara Tabari
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 5 2017



Carina Toresson
Extern revisor



Magnus Nilsson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Källsprånget nr 1, org.nr 715200-0894.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Källsprånget nr 1 för räkenskapsåret 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Källsprånget nr 1 för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där

avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26/5 2017



Carina Toresson
Toresson Revision AB



Magnus Nilsson

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 730 387	1 696 295	1 696 457
Hyror lokaler	139 300	139 330	139 300
Hyror parkering	48 000	54 500	48 000
Öresutjämning	0	48	0
Övriga intäkter	0	3 038	0
	1 917 687	1 893 210	1 883 757
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	0	-18 400
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-744	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-33 000	-36 250	-30 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-10 000
Snöröjning/sandning	-5 000	0	-5 000
Städning entreprenad	-43 000	-31 000	-42 700
OVK Obl. Ventilationskontroll	-14 000	-24 400	0
Gård	0	-3 875	0
Serviceavtal	-26 300	-39 177	-26 300
Förbrukningsmateriel	-5 000	-5 810	0
Brandskydd	-3 800	-3 713	0
	-135 100	-144 969	-132 400
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Tvättstuga	-60 000	0	0
Entré/trapphus	0	-28 563	0
Lås	0	-334	0
VVS	0	-13 963	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-52 552	0
Elinstallationer	0	-85 059	0
Fasad	0	-1 650	0
Balkonger/altaner	0	-1 220	0
Mark/gård/utemiljö	-20 000	-26 000	0
Vattenskada	0	-101 258	0
	-130 000	-310 599	-50 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	-10 000	0	0
Entré/trapphus	0	0	-250 000
Lås	0	-263 704	0
Tak	0	-532 499	-400 000
Fasad	0	-950 127	-1 000 000
Mark/gård/utemiljö	0	-75 000	0
	-10 000	-1 821 330	-1 650 000
Taxebundna kostnader			
El	-41 000	-38 555	-41 000
Värme	-500 000	-462 977	-470 000
Vatten	-96 000	-94 983	-96 000
Sophämtning/renhållning	-77 000	-79 067	-77 000
Grovsopor	-10 000	-9 840	-4 000
	-724 000	-685 422	-688 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-94 000	-94 323	-60 000
Självrisk	0	0	44 500
Kabel-TV	-33 000	-31 996	-32 000
Bredband	-2 000	-1 250	-22 500
	-129 000	-127 569	-70 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-77 946	-75 362	-76 984
	-77 946	-75 362	-76 984
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 500	-1 881	-1 500
Inkassering avgift/hyra	0	-2 125	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 200	-14 875	-15 200
Föreningskostnader	-4 000	-1 605	-4 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-9 824	4 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-210	0
Förvaltningsarvode	-101 300	-135 022	-97 000
Administration	-4 000	-9 184	-3 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 200	-5 970	-6 100
	-136 200	-180 696	-122 800
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-70 200	-70 200	-70 200
Revisionsarvode arvoderad	-1 800	-1 800	-1 800
Arbetsgivaravgifter	-22 600	-22 622	-22 600
	-94 600	-94 622	-94 600
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-17 370	-17 370	-17 370
Förbättringar	-231 500	-231 505	-231 500
	-248 870	-248 875	-248 870
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 685 716	-3 689 444	-3 133 654
RÖRELSERESULTAT	231 971	-1 796 234	-1 249 897
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	28	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	32	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	131	0
Låneräntor	-121 000	-117 060	-110 000
	-121 000	-116 869	-110 000
RESULTAT	110 971	-1 913 103	-1 359 897