

BOSTADS AB FISKARTORPET

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

FÖR

BOSTADS AB FISKARTORPET

01.01.2016 – 31.12.2016

Bolagets styrelse:

Vid ordinarie bolagsstämma den 18 maj 2016 valdes till medlemmar i styrelsen: Stefan Blomqvist, Krister Sund, Bengt Malmberg, Carita Byman och Ted Ström. Styrelseordförande har varit Krister Sund.

Styrelsen har under året sammanträtt sex (6) gånger.

Till revisor valdes Sixten Söderström GR med Erika Sjölund GR som suppleant.

Disponent har varit Mäklarhuset Åland Ab som också skött bokföringen. Fastighetsskötseln har utförts av Conny Roos. Städningen utförs av Marika Sund.

Löner och arvoden:

Till styrelsemedlemmarna har inte erlagts några arvoden.

Till Conny Roos har erlagts 6 993,60 € för fastighetsskötseln. För städningen har erlagts till Marika Sund 1 440,00 €. För disponentuppgifter inklusive bokföring har erlagts till Mäklarhuset Åland Ab totalt 6 324,00 €. Revisionskostnaden var 440,20 €.

Allmänt:

Fjärrvärmeförbrukning under de senaste bokföringsperioderna:

År	MWh	€
2012	239,703	18 204,78
2013	237,391	18 189,73
2014	237,836	19 008,44
2015	234,139	18 986,26
2016	252,567	20 517,42

Förbrukning av vatten och avloppsvatten:

År	m ³	€
2012	1 558	7 149,42
2013	1 701	8 180,29
2014	1 647	8 243,93
2015	1 765	9 254,45
2016	1 700	9 244,03

Elförbrukning:

År	kWh	€
2012	9 132	1 021,28
2013	6 108	1 089,36
2014	5 591	1 074,86
2015	5 255	1 073,82
2016	6 068	1 149,99

Fastigheten har en kombinerad fullvärdesförsäkring i Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag.

Årets resultat:

Skaala Production Ab har bytt fönster och balkongdörrar för 134 059,72 €. Jannes Plåt har utfört akuta takreparationer till en kostnad av 1.893,48 €. Byggkontroll Åland Ab har utfört takprojektering inkl kalkyl för 1.692,60€.

Säkerhet och ansvarsförbindelse: Pantbrev i Ålandsbanken Abp för € 180 000,00

Bolagsvederlaget har under året varit 3,00 €/m²/månad och vattenavgiften 12,00 €/person/månad och för barn 6,00 €/månad. Ett extra månadsvederlag, 5 040,00 € har fakturerats 2016 med förfallodag 2017.

Bolagets finansiella ställning framgår av bifogad resultat- och balansräkning. Styrelsen föreslår att årets förlust 68 742,82 € kvarlämnas på vinst- och förlustkontot.

BOSTADS AB FISKARTORPET

Styrelsen

BOSTADS AB FISKARTORPET

RESULTATRÄKNING 2016

	2016	2015
INTÄKTER AV FASTIGHET		
VEDERLAG	65 520,00	65 520,00
SERVICEINTÄKTER	6 164,50	5 767,00
ÖVRIGA INTÄKTER AV FASTIGHETEN	65 812,63	2 675,00
INTÄKTER AV FASTIGHET SAMMANLAGT	137 497,13	73 962,00
KOSTNADER FASTIGHETENS SKÖTSEL		
PERSONALKOSTNADER SAMMANLAGT	-1 790,57	-1 824,85
FÖRVALTNING	-7 776,82	-6 982,40
DRIFT OCH UNDERHÅLL	-3 143,74	-6 294,12
SKÖTSEL AV GÅRDSOMRÅDEN	-6 993,60	-6 993,60
STÄDNING	-34,25	0,00
VÄRME	-20 517,42	-18 986,26
VATTEN OCH AVLOPP	-9 244,03	-9 254,45
EL	-1 149,99	-1 073,82
AVFALLSHANTERING	-8 520,90	-8 774,38
SKADEFÖRSÄKRINGAR	-1 203,79	-1 157,91
FASTIGHETSSKATT	-2 224,54	-2 249,48
REPARATIONER	-138 617,96	-2 901,60
ÖVRIGA SKÖTSELKOSTNADER	-2 851,25	-2 878,76
KOSTNADER FASTIGHETENS SKÖTSEL SAMMANLAGT	-204 068,86	-69 371,63
FASTIGHETSBIDRAG	-66 571,73	4 590,37
AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNING		
ÖVR MATERIELLA TILLGÅNGAR	-1 521,24	-1 521,24
AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNING SAMMANLAGT	-1 521,24	-1 521,24
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTN		
RÄNTEINTÄKTER	2,55	4,13
RÄNTEKOSTNADER	-350,00	0,96
ÖVR FINANSIELLA KOSTNADER	-302,40	0,00
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTN SAMMANLAGT	-649,85	5,09
VINST FÖRE BOKSLUTSD. O. SKATT	-68 742,82	3 074,22
RESULTATRÄKNING SAMMANLAGT	-68 742,82	3 074,22

BOSTADS AB FISKARTORPET

BALANSRÄKNING 2016

	NOTER	2016	2015
AKTIVA			
BESTÅENDE AKTIVA			
JORD- OCH VATTENOMRÅDEN		13 623,22	13 623,22
BYGGNADER OCH KONSTRUKTIONER		1 103 166,74	1 103 166,74
MASKINER OCH INVENTARIER		812,17	812,17
ÖVR MATERIELLA TILLGÅNGAR		10 194,72	11 715,96
ÖVR AKTIER OCH TILLGÅNGAR		2 691,01	2 691,01
BESTÅENDE AKTIVA SAMMANLAGT	1	1 130 487,86	1 132 009,10
RÖRLIGA AKTIVA			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
FÖRSÄLJNINGSFORDRINGAR	2	67 870,04	678,50
RESULTATREGLERINGAR	3	1 751,36	1 712,59
KORTFRISTIGA FORDRINGAR SAMMANLAGT		69 621,40	2 391,09
KASSA OCH BANK		18 258,87	11 352,19
RÖRLIGA AKTIVA SAMMANLAGT		87 880,27	13 743,28
AKTIVA SAMMANLAGT		1 218 368,13	1 145 752,38
PASSIVA			
EGET KAPITAL			
AKTIEKAPITAL		1 017 200,58	1 017 200,58
ÖVRIGA FONDER		130 231,28	130 231,28
VINST/FÖRLUST FRÅN TID.RÄK.PER		-7 490,39	-10 564,61
RÄKENSKAPSPER. VINST/FÖRLUST		-68 742,82	3 074,22
EGET KAPITAL SAMMANLAGT		1 071 198,65	1 139 941,47
FRÄMMANDE KAPITAL			
LÅNGFRISTIGA			
LÅN FRÅN KREDITINSTITUT		70 000,00	0,00
LÅNGFRISTIGA SAMMANLAGT		70 000,00	0,00
KORTFRISTIGA			
LÅN FRÅN KREDITINSTITUT		70 000,00	0,00
LEVERANTÖRSSKULDER	4	6 898,62	2 886,19
ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	5	126,86	130,18
RESULTATREGLERINGAR	6	144,00	2 794,54
KORTFRISTIGA SAMMANLAGT		77 169,48	5 810,91
FRÄMMANDE KAPITAL SAMMANLAGT		147 169,48	5 810,91
PASSIVA SAMMANLAGT		1 218 368,13	1 145 752,38

BOSTADS AB FISKARTORPET

BUDGET 2017

	RESULTAT 2016	BUDGET 2017
RESULTATRÄKNING		
INTÄKTER AV FASTIGHET		
VEDERLAG	65 520,00	60 480,00
SERVICEINTÄKTER	6 164,50	6 165,00
ÖVRIGA INTÄKTER AV FASTIGHETEN	65 812,63	2 675,00
INTÄKTER AV FASTIGHET SAMMANLAGT	137 497,13	69 320,00
KOSTNADER FASTIGHETENS SKÖTSEL		
PERSONALKOSTNADER SAMMANLAGT	-1 790,57	-1 800,00
FÖRVALTNING	-7 776,82	-7 810,00
DRIFT OCH UNDERHÅLL	-3 143,74	-3 170,00
SKÖTSEL AV GÅRDSOMRÅDEN	-6 993,60	-7 000,00
STÄDNING	-34,25	-50,00
VÄRME	-20 517,42	-20 600,00
VATTEN OCH AVLOPP	-9 244,03	-9 300,00
EL	-1 149,99	-1 170,00
AVFALLSHANTERING	-8 520,90	-8 575,00
SKADEFÖRSÄKRINGAR	-1 203,79	-1 230,00
FASTIGHETSSKATT	-2 224,54	-2 220,00
REPARATIONER	-138 617,96	-12 000,00
ÖVRIGA SKÖTSELKOSTNADER	-2 851,25	-2 850,00
KOSTNADER FASTIGHETENS SKÖTSEL SAMMANLAGT	-204 068,86	-77 775,00
FASTIGHETSBIDRAG	-66 571,73	-8 455,00
AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNING		
ÖVR MATERIELLA TILLGÅNGAR	-1 521,24	-1 522,00
AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNING SAMMANLAGT	-1 521,24	-1 522,00
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTN		
RÄNTEINTÄKTER	2,55	0,00
ÖVR. FINANSIELLA INTÄKTER	0,00	7 610,00
RÄNTEKOSTNADER	-350,00	-770,00
ÖVR FINANSIELLA KOSTNADER	-302,40	-20,00
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTN SAMMANLAGT	-649,85	6 820,00
VINST FÖRE BOKSLUTSD. O. SKATT	-68 742,82	-3 157,00
RESULTATRÄKNING SAMMANLAGT	-68 742,82	-3 157,00
<i>Beräknad amortering 2017</i>		-7 000,00

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Bostads Ab Fiskartorpet

Revision av bokslutet

Uttalande

Jag har utfört en revision av bokslutet för Bostads Ab Fiskartorpet (fo-nummer 2587011-7) för räkenskapsperioden 1.1–31.12.2016. Bokslutet omfattar balansräkning, resultaträkning och noter till bokslutet.

Enligt min uppfattning ger bokslutet, som uppvisar en förlust om 68 742,82 en rättvisande bild av bolagets ekonomiska ställning samt av resultatet av dess verksamhet i enlighet med i Finland ikraftvarande stadganden gällande upprättande av bokslut och det uppfyller de lagstadgade kraven.

Grund för uttalandet

Jag har utfört min revision i enlighet med god revisionssed i Finland. Mina skyldigheter enligt god revisionssed beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns skyldigheter vid revision av bokslutet*. Jag är oberoende i förhållande till bolaget enligt de etiska kraven i Finland som gäller den av mig utförda revisionen och jag har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och disponentens ansvar för bokslutet

Styrelsen och disponenten ansvarar för upprättandet av bokslutet och för att bokslutet ger en rättvisande bild i enlighet med i Finland ikraftvarande stadganden gällande upprättande av bokslut samt uppfyller de lagstadgade kraven. Styrelsen och disponenten ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta ett bokslut som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av bokslutet ansvarar styrelsen och disponenten för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är 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 man avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns skyldigheter vid revision av bokslutet

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida bokslutet som helhet innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 bokslutet.

Som del av en revision enligt god revisionssed använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i bokslutet, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som

beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i ledningens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av bokslutet. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i bokslutet om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om bokslutet. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i bokslutet, däribland upplysningarna, och om bokslutet återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag kommunicerar med dem som har ansvar för bolagets styrning avseende , bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den, betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat under revisionen.

Övriga rapporteringsskyldigheter

Övrig information

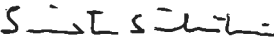
Styrelsen och disponenten ansvarar för den övriga informationen. Övrig information omfattar informationen i verksamhetsberättelsen. Mitt uttalande om bokslutet täcker inte övrig information.

Min skyldighet är att läsa informationen i verksamhetsberättelsen i samband med revisionen av bokslutet och i samband med detta göra en bedömning av om det finns väsentliga motstridigheter mellan informationen i verksamhetsberättelsen och bokslutet eller den uppfattning jag har inhämtat under revisionen eller om informationen i verksamhetsberättelsen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Det är ytterligare min skyldighet att bedöma om verksamhetsberättelsen har upprättats enligt gällande bestämmelser.

Enligt min uppfattning är uppgifterna i verksamhetsberättelsen och bokslutet enhetliga och verksamhetsberättelsen har upprättats i enlighet med bestämmelserna om upprättande av verksamhetsberättelse.

Om jag utgående från mitt arbete drar slutsatsen att det förekommer en väsentlig felaktighet i informationen i verksamhetsberättelsen bör jag rapportera detta. Jag har ingenting att rapportera gällande detta.

Mariehamn den 2.3.2017


Sixten Söderström, GR

Torggatan 5

22100 Mariehamn

STYRELSENS REDOGÖRELSE FÖR STÖRRE UNDERHÅLLS- OCH ÄNDRINGSARBETEN

Det här är styrelsens redogörelse för större underhålls- och ändringsarbeten som bolaget utfört och när detta skett enligt Lag om bostadsaktiebolag 6 kap. 3§.

BAB FISKARTORPET
FO-NR 0556387-3
Byggnadsår 1983

ÅR	ÅTGÄRD	UTFÖRT AV VEM
2016	Byte av fönster samt balkong/terrassdörrar Projektering inkl kalkyl för takbyte Mindre reparationer av tak Målning av staket Installation av VDSL-fiberteknik	Skaala J Emretsson Byggkontroll Åland Ab Jannes Plåt Aktieägare Frej Blomqvist Ålcom
2015	Ventilationsrengöring i samtliga utrymmen Besiktning av o uppgörande av underhållsplan för fastigheten Ny fläkt i tvättstugan	Kalevs Service Byggkontroll Åland Ab
2013	Montering av utkastare på samtliga stuprör Asfaltering Stenläggning vid servicehuset	Energiprestanda Ab Mickes Markservice Fjäder
2012	Asfaltering	Lemminkäinen
2011	Tilläggsisolering på mellantaket med 10 cm blåsull Målning av alla oskyddade dörrar och fönster mot väster och två fönster mot söder	ÅI Miljö & Ekoisolering CF
2007	Målning av förrådsdörrar	CF
2005	Fasadmålning	Firma Patrik Karlsson
1998	Reparation av gemensam bastu o duschrum	
1997	Reparation av ytterdörrar	

BOSTADSAKTIEBOLAGETS STYRELSES REDOGÖRELSE FÖR UNDERHÅLLSBEHOV

Detta är lagen om bostadsaktiebolag 6 kapitlets 3 §:s avsedda styrelses redogörelse för underhållsbehov, ur vilken framkommer underhållsbehovet för kommande fem år.

Underhållsbehovet påverkar väsentligt en aktielägenhets användning, bolagsvederlag eller övriga kostnader.

Bolagsstämman antecknar styrelsens redogörelse för kännedom. Beslut om planering, förverkligande och finansiering av reparationsprojekt fattas skilt vid bolagsstämma.

Bostadsaktiebolag: BAB Fiskartorpet

FO-nummer: 0556387-3

Styrelsens handläggning: 09.02.2017

Presenterats för bolagsstämman:

Vid uppgörandet av redogörelsen har använts följande dokument samt rapporter:

Namnet på dokumentet	Upprättat av vem	Datum för uppgörande av dokument
Underhållsplan	Byggkontroll Åland Ab, Roger Enström	11.08.2015

Behov av underhåll under fem följande åren från bolagsstämman:

2017 Byte av värmeväxlare

2018

2019

2020 Byte av tak

2021

Styrelsen
BAB Fiskartorpet

Projekt:	Fiskartorpet – Takbyte	Kostnadskalkyl	
Projekt nr:	1311	Ansvarig:	Robin Österlund, Byggkontroll Ab
Datum:	28.11.2016		

1. Uppdrag

Uppgöra en enkel sammanställning på kostnader för byte av gammalt plåttak till falsat plåttak på flera bostadsbyggnader samt komplementbyggnader. Kalkylen omfattar samtliga byggnader.

2. Underlag för denna kalkyl

Som underlag för denna kalkyl ligger de handlingar Byggkontroll Ab upprättat som förfrågningsunderlag, daterade 22.11.2016.

3. Kostnadspunkter för takbyte

(samtliga kostnader angivna exklusive 24% moms)

a. Rivning av befintliga tak + sophantering	20 000 €
b. Förstärkning av klens takkonstruktioner	6 000 €
c. Byte av balkar ovan balkonger	5 000 €
d. Läggnig av nya tak inkl. alla detaljer och ställningar	163 000 €
e. Konsultarvoden (projektering, kontrollant osv.)	6 000 €
f. Oförutsedda kostnader ~8 %	15 520 €
g. Byggherrekostnader ~3 %	5 820 €

Total summa exklusive 24% moms: 221 340 €

Enligt uppdrag

Robin Österlund
Byggkontroll Ab