

# Årsredovisning

för

## Brf Sparbanksvägen 43-49

769626-9971

Räkenskapsåret

2017

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Styrelsen för Brf Sparbanksvägen 43-49 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus utan tidsbegränsning upplåta lägenheter åt medlemmarna.

#### **Fastighetens långsiktiga värde**

Fastighetens långsiktiga värde säkerställs genom att styrelsen regelmässigt ser över lånebild och omförhandlar räntenivåer när så är möjligt och strävar mot låga driftskostnader.

#### **Föreningens fastighet**

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgick vid årets slut till 13 800 000 kr, varav byggnad 8 000 000 kr.

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### **Förenings och förvaltningsfrågor**

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Föreningen har under året anlitat Carin Forslund AB för ekonomisk förvaltning och Fastighetsägarna för teknisk förvaltning.

#### **Revisorer**

Jonas Göransson, BDO.

Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

### **Renovering Fönster och Fasad**

Fastigheten har under året genomgått en omfattande renovering av fönster, fasad och balkonger.

Styrelsen har anlitat Fastighetsägarna AB för framtagning av förfrågningsunderlag, anbuds-förfaranden samt projektledning. Fastighetsägarna gick ut med en anbudsfrågan till en rad entreprenörer och fick slutligen in tre konkreta bud. Efter sammanställning av dessa har prisbild, referenser samt bolagens storlek varit viktiga parametrar i styrelsens beslut. Sterner Stenhus AB valdes slutligen som entreprenör.

Med god ekonomi samt försäkringsbrev gav bolaget en trygghet som tillsammans med goda referenser övertygat styrelsen om att arbetet skulle utföras på ett bra sätt. Anders Jelleryd från Fastighetsägarna AB har varit föreningens projektledare samt kontaktperson gentemot Sterner Stenhus AB. Andreas har under de två senaste åren varit involverad i projektet och därmed hunnit få en god insyn i föreningen och fastigheten.

Nya fönster och balkongdörrar har monterats vilket har givit avsevärt bättre isolering både vad gäller värmegenomsläpp och buller. Inomhusklimatet för de boende förbättras samtidigt som bytet givit utrymme för att minska föreningens största utgiftspost som är uppvärmningskostnaderna. De nya fönstren beräknas vara underhållsfria i ca. 30 år vilket också legat till grund för styrelsens val av utbyte i stället för renovering av de befintliga fönstren.

Balkongplattan på samtliga balkonger har bilats ner, tilläggsarmerats samt gjutits om från grunden. Balkongskärmarna har rengjorts och återmonterats för att minimera den visuella förändringen av huset. Fasaden har till ca. 40% knackats ner och tidigare skador och sprickor har åtgärdats. Slutligen har fasad samt sockel färgats ner för att till bästa möjliga mån matcha originalkulören.

Med dessa åtgärder har nu fastigheten genomgått en rad större projekt under de senaste 4 åren. Under denna relativt korta period har även stambyte, installation av fiber, ny tvättstuga, säkerhetsdörrar samt utbyte av elstigar i hela fastigheten och samtliga lägenheter genomförts. Styrelsens fokus har legat på att rusta upp huset i bästa mån i linje med underhållsplanen vilket har resulterat i att vi har en fastighet i toppskick.

## **Ekonomi**

För att finansiera dessa nödvändiga renoveringar har föreningen behövt uppta nya lån. Styrelsen har ansett att det rådande ränteläget gjort det förmånligt att öka skuldsättningen och har under året upptagit nya lån om 5,5 miljoner kronor hos Swedbank. Föreningens totala lån uppgår därmed till 10,5 miljoner kronor.

För att minska risken i balansräkningen har styrelsen beslutat att låsa 5,5 miljoner kronor på 4 år men låta resten ligga rörligt, detta bidrar till mer flexibilitet samt ger en lägre ränta.

Styrelsen har under året beslutat att höja avgiften med 15%.

Styrelsen siktar på fått positivt resultat före avskrivningar år 2018.

## **Parkering**

Styrelsen har under året beslutat att upprätta en parkeringsplats på baksidan av huset. Avgiften sätts till 500 kronor per månad vilket är hälften av avgiften för fastighetens garageplatser. Vidare finns planer för ytterligare 2 parkeringsplatser på fastighetens kortsida men styrelsen har valt att avvakta tills färdigställandet av pågående byggnationer av uteplatsen till lägenhet 25.

## Sopsortering

För att värna om miljön har föreningen under året anslutits till Stockholm Stads matavfallshämtning. Då denna återvinning innefattar gratis hämtning har åtgärden även medfört att vi kunnat minska ner deb ordinarie sophämtningen och på så vis minska ner kostnaderna för sophantering.

## Föreningens hemsida

Förra årsstämman diskuterades huruvida vi skulle använda hemsidan som en kommunikationskanal då den varit inaktiv tidigare. Styrelsen har börjat med att få den mer aktuell och jobbar med att sammanställa nytt material. Där sk även finns lite matnyttig info för eventuella bostadsrättsköpare och mäklare samt fungera som ett komplement till e-mail och facebookgruppen.

## Medlemsinformation

Föreningen består av 25 lägenheter och hade vid årets början 36 medlemmar. Under året har 1 lägenhet bytt ägare. 2 medlemmar har flyttat ut och 1 medlem har godkänts och flyttat in.  
Antal medlemmar i slutet av räkenskapsåret uppgick till 35 st.

Styrelsen har under året haft följande utseende:

### Ordinarie ledamöter

Petter Grelsson  
Magnus Nygårds  
Magnus Johansson  
Anna Lindbäck  
Matilda Rask

### Suppleanter

Frank-Johan Lindholm  
Malin Marklund

### Valberedning

Maria Larsson  
Martin Persson

Styrelsen har haft 12 protokollförda styrelsemöten under året.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2013/14</b> (15 mån)
Nettoomsättning	918	858	909	947
Resultat efter finansiella poster	-3 445	-358	-475	-313
Soliditet (%)	68	82	82	82

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 988 404	77 607	-865 372	-358 429	<b>26 842 210</b>
Disposition av föregående års resultat:		41 400	-399 829	358 429	<b>0</b>
Årets resultat				-3 445 054	<b>-3 445 054</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 988 404</b>	<b>119 007</b>	<b>-1 265 201</b>	<b>-3 445 054</b>	<b>23 397 156</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 265 202
årets förlust	-3 445 054
	<b>-4 710 256</b>

behandlas så att avsättes till fond för yttre underhåll	41 400
i ny räkning överföres	-4 751 656
	<b>-4 710 256</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	918 240	858 235
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>918 240</b>	<b>858 235</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-3 643 324	-686 980
Personalkostnader	4	-88 314	-86 737
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-374 469	-329 884
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 106 107</b>	<b>-1 103 601</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 187 867</b>	<b>-245 366</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 187	-113 111
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-257 187</b>	<b>-113 063</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 445 054</b>	<b>-358 429</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 445 054</b>	<b>-358 429</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 445 054</b>	<b>-358 429</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	33 853 545	31 998 753
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 853 545</b>	<b>31 998 753</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 853 545</b>	<b>31 998 753</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		181 959	161 429
Övriga fordringar		318	709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 944	31 739
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>229 221</b>	<b>193 877</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		229 546	541 214
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>229 546</b>	<b>541 214</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>458 767</b>	<b>735 091</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 312 312</b>	<b>32 733 844</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		27 988 404	27 988 404
Fond för yttre underhåll		119 007	77 607
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>28 107 411</b>	<b>28 066 011</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 265 202	-865 372
Årets resultat		-3 445 054	-358 429
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 710 256</b>	<b>-1 223 801</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 397 155</b>	<b>26 842 210</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar		0	538 925
<b>Summa avsättningar</b>		<b>0</b>	<b>538 925</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	10 500 000	5 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 500 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		46 626	21 396
Skatteskulder		63 400	62 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		305 131	268 538
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>415 157</b>	<b>352 709</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 312 312</b>	<b>32 733 844</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader: 100 år

Balkonger, fönster: 50 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter	866 723	807 076
Garageintäkter	48 000	48 000
Övriga intäkter	3 517	3 159
	<b>918 240</b>	<b>858 235</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
El	19 418	18 008
Vatten	29 272	22 156
Städning	41 376	43 320
Sophämtning	9 200	8 936
Uppvärmning	211 858	211 900
Snöröjning	9 397	15 271
Övriga fastighetskostnader	18 283	123 514
Fastighetsskatt/avgift	31 700	31 700
Fastighetsförsäkring	12 355	11 764
Bredband	41 700	41 700
Övriga förvaltningskostnader	12 327	13 973
Ekonomisk förvaltning	37 500	40 125
Fastighetsskötsel och förvaltning	38 375	25 978
Revision	16 563	14 985
Tomträttsavgäld	74 600	63 650
Kostnader för renoveringar som ej får aktiveras	3 039 400	0
	<b>3 643 324</b>	<b>686 980</b>

### Not 4 Styrelsearvoden och sociala avgifter

	2017	2016
Styrelsearvoden	67 200	66 000
Sociala avgifter på styrelsearvoden	21 114	20 737
	<b>88 314</b>	<b>86 737</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 988 405	32 988 405
Inköp	2 229 261	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 217 666</b>	<b>32 988 405</b>
Ingående avskrivningar	-989 652	-659 768
Årets avskrivningar	-374 469	-329 884
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 364 121</b>	<b>-989 652</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 853 545</b>	<b>31 998 753</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Swedbank Hypotek, ränta 0,895%, rörlig	2 500 000	2 500 000
Swedbank Hypotek, ränta 3,46%, förfaller 2018-12-20	2 500 000	2 500 000
Swedbank Hypotek , ränta 1,044%, rörlig	5 500 000	0
	<b>10 500 000</b>	<b>5 000 000</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckning	10 500 000	5 000 000
	<b>10 500 000</b>	<b>5 000 000</b>

Stockholm den april 2018

Anna Lindbäck

Magnus Johansson

Magnus Nygårds

Matilda Rask

Petter Grelsson

## **Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den april 2018

Jonas Göransson  
Auktoriserad revisor