allabrf.se

Årsredovisning för

Brf Kristallen

769623-8992

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6
Noter till resultaträkning	6-8
Noter till balansräkning	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kristallen, 769623-8992, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter utan tidsbegränsning.
Under verksamhetsåret har föreningen genomfört 2-års besiktningen av hus 3, Odengatan 6A-E.

Styrelsens sammansättning och arbete
Ordinarie ledamöter.
Christer Persson, ordförande
Ann-Cathrine Lindblom Alm, sekreterare
Kjell Olsson
Per-Arne Andé
Gun-Britt Viktorsson
Anders Strömberg
Suppleant:
Rose-Marie Siltberg, kassör
Internrevisor:
Rolf Ström
Styrelsen har under verksamhetsåret haft åtta protokollförda möten samt ett antal möten med entreprenörer och Credentia.

Till revisor valdes vid föregående årsstämma Karin Hammarberg, Hammarbergs Revisionsbyrå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen är försäkrad via If-försäkringar. Utöver fastighetsförsäkringen finns även en styrelseansvarsförsäkring och ett kollektivt tecknad s.k. bostadsrättstillägg.
Roslagens Sparbank kvarstår som långivare avseende föreningens långsiktiga finansiering av fastigheterna.
Föreningen har under året anslutet sig till Fastighetsägarna, stockholmsavdelningen.
Vi har också...
- anskaffat entrémattor
- utvärderat nya utomhuslampor och provmonterat en armatur vid trapporna Baldersgatan
- förlängt avtalen med Sweax, fastighetsskötsel och städning, Ekonomiservice med bokföringen
- startat upp vår nya hemsida med möjliget att kontakta styrelsen och parkeringsansvarig
- justerat värmekurvan, behagligare inomhusvärme vid temperaturintervallet 0 till +10 grader
- omsatt två lån
- skaffat arkivskåp för säkert förvar av föreningens handlingar

Under verksamhetsåret har föreningens medlemmar använt gemensamhetslokalen, Narvagatan 26 för olika aktiviteter, där finns också bastu som kan användas fritt av medlemmarna.
Gemensamhetslokalen används också för styrelsens möten, där finns även ett övernattningsrum vilket kan hyras av föreningens medlemmar.
Vid årets slut var 3 garageplatser lediga. Styrelsen har under verksamhetsåret beviljat 4 överlåtelseavtal avseende bostadsrätter inom föreningen.
Vid verksamhetsårets slut fanns sammanlagt 71 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Förvaltning
Enligt föreningens entreprenadavtal har felanmälan hanterats av Credentia och föreningens tekniska förvaltning har sköts av Sweax som också har haft hand om städningen av föreningens utrymmen.
Ekonomiservice har skött bokföringen samt hanterat avgiftshanteringen.

Ekonomi

Föreningens tillgångar är finansierade genom erlagda insatser samt långfristig bankfinansiering enligt fördelning i den ekonomiska planen. Föreningens långsiktiga fastighetsfinansiering var vid årsskiftet tecknad via fyra långfristiga fastighetskrediter:
Lån 1: 16 766 250 kr, 3,53 %, omsätts 2019-03-15
Lån 2: 15 560 428 kr, 3,34 %, omsätts 2019-01-25
Lån 3: 12 000 000 kr, 1,54 %, omsätts 2021-03-15
Lån 4: 17 000 000 kr, 1,70 %, omsätts 2022-11-30

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2017	*2016*	*2015*
Nettoomsättning	4 099 202	2 028 533	-
Resultat efter finansiella poster	-182 662	-139 031	-
Soliditet, %	72	71	71

Eget kapital

	Medlems-insatser	*Fond för yttre underhåll*	*Fritt eget kapital*
Vid årets början	154 640 000	-	-139 031
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat			-182 662
Vid årets slut	**154 640 000**	**-**	**-321 693**

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -291 693, behandlas enligt följande:

balanserat resultat	-109 031
årets resultat	-182 662
Totalt	-291 693
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	171 700
balanseras i ny räkning	-463 393
Summa	-291 693

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-01-01-2017-12-31*	*2016-01-01-2016-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	*2*	4 099 202	2 028 533
Övriga rörelseintäkter	*3*	108 480	42 197
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 207 682	2 070 730
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	*4*	-1 183 242	-649 326
Övriga externa kostnader	*5*	-251 410	-86 624
Personalkostnader	*6,7*	-118 457	-46 364
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	*8*	-990 000	-495 000
Summa rörelsekostnader		-2 543 109	-1 277 314
Rörelseresultat		1 664 573	793 416
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	*9*	-1 847 235	-932 447
Summa finansiella poster		-1 847 235	-932 447
Resultat efter finansiella poster		-182 662	-139 031
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-182 662	-139 031
Skatter			
Årets resultat		-182 662	-139 031

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10*	214 724 000	215 714 000
Summa materiella anläggningstillgångar		214 724 000	215 714 000
Summa anläggningstillgångar		214 724 000	215 714 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	2 286
Övriga fordringar		-	3 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*11*	51 650	66 385
Summa kortfristiga fordringar		51 650	71 804
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 130 973	746 581
Summa kassa och bank		1 130 973	746 581
Summa omsättningstillgångar		1 182 623	818 385
SUMMA TILLGÅNGAR		215 906 623	216 532 385

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		154 640 000	154 640 000
Summa bundet eget kapital		154 640 000	154 640 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-109 031	-
Årets resultat		-182 662	-139 031
Summa fritt eget kapital		-291 693	-139 031
Summa eget kapital		154 348 307	154 500 969
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*12*	60 619 712	60 952 808
Övriga skulder		16 050	8 250
Summa långfristiga skulder		60 635 762	60 961 058
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*12*	333 096	333 096
Leverantörsskulder		44 503	112 920
Övriga skulder		38 360	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*13*	506 595	624 342
Summa kortfristiga skulder		922 554	1 070 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		215 906 623	216 532 385

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:

Anläggningstillgångar	*År*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet
Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Specifikation nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	*2016-01-01- 2016-12-31*
Avgift lägenheter	3 684 903	1 851 962
Hyresintäkter	414 299	176 571
Summa	**4 099 202**	**2 028 533**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Debitering vatten	82 167	37 896
Försäkringsersättning	20 593	-
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	5 720	-
Debitering el	-	1 101
Tillsyn lägenhet	-	3 200
Summa	**108 480**	**42 197**

Not 4 Driftskostnader

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-12-31*
El	228 402	99 891
Värme	278 169	154 309
Vatten	163 360	63 504
Snöröjning	54 676	-
Städning och renhållning	207 590	92 818
Reparation och underhåll	35 152	30 837
Försäkringspremier	47 557	52 899
Fastighetsskötsel	168 336	142 353
Övriga kostnader	-	12 715
	1 183 242	**649 326**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-12-31	*2016-12-31*
Digital TV	8 159	6 426
Förbrukningsinventarier	41 548	18 744
Förbrukningmaterial	19 725	8 409
Reparation och underhåll	25 297	-
Revisionsarvode	25 518	14 304
Kameral förvaltning	83 522	30 000
Övriga främmande tjänster	15 949	-
Övriga kostnader	31 692	8 741
	251 410	**86 624**

Not 6 Anställda och personalkostnader

Personal

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Not 7 Arvoden

	2017-12-31	*2016-12-31*
Styrelsearvode	101 588	37 050
Övriga arvoden	-	2 500
Sociala kostnader	16 869	6 814
	118 457	**46 364**

Not 8 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Byggnader och mark	990 000	495 000
Summa	**990 000**	**495 000**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Räntekostnader lån	1 847 235	932 447
Summa	**1 847 235**	**932 447**

Noter till balansräkning

Not 10 Byggnader och mark

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	216 209 000	18 200 000
-Nyanskaffningar		198 009 000
	216 209 000	216 209 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-495 000	
-Årets avskrivning enligt plan	-990 000	-495 000
	-1 485 000	-495 000
Redovisat värde vid årets slut	**214 724 000**	**215 714 000**
Taxeringsvärde byggnader:	93 467 000	93 467 000
Taxeringsvärde mark:	21 267 000	21 267 000
Vid årets slut	114 734 000	114 734 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Debitering vatten kv 4	22 502	25 000
Förutbetald försäkringspremie	3 622	8 538
Fastighetsskötsel	20 000	23 503
Internet	5 526	6 597
Övrigt	-	2 747
	51 650	**66 385**

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31
Belopp varmed skulden förväntas betalas inom ett år från balansdagen	333 096
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	1 332 384
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	59 287 328
	60 952 808

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	*2016-12-31*
Fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000
	100 000 000	**100 000 000**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Förutbetalda avgifter	269 576	295 143
Upplupna utgiftsräntor	149 214	151 367
Uppplupen elkostnad	32 560	16 907
Upplupen fjärrvärme	27 371	37 206
Upplupen renhållning	-	22 000
Upplupet styrelsearvode	-	37 050
Upplupna sociala kostnader	-	6 814
Upplupna förvaltningskostnader	-	30 000
Upplupen revision	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader	7 874	7 855
	506 595	**624 342**

Underskrifter

Norrtälje 2018-

Christer Persson
Styrelseordförande

Ann-Cathrine Lindblom Alm

Kjell Olsson

Per Arne Andé

Gun-Britt Viktorsson

Anders Strömberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor