allabrf.se

Årsredovisning

för

Brf Sundveda Backe

716422-6560

Räkenskapsåret

2017

allabrf.se

Styrelsen för Brf Sundveda Backe, med säte i Märsta, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 31 januari 2005.

Föreningens byggnad
Föreningen förvärvade fastigheten Ölsta Soldattorp 1:6 i Sigtuna kommun år 1993.
Föreningens fastighet består av 27 bostadsrätter i småhus. Den totala boytan är 2 082,3 kvm.

Lägenhetsfördelning:

3 st	2 rum och kök
22 st	3 rum och kök
2 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos IF Skadeförsäkring.

Gemensamhetsanläggning
Föreningen är delaktig i en delägarförvaltning, Ölsta Soldattorp GA:1. Delägarförvaltningen sköter en gemensamhetsanläggning bestående av gång- och cykelvägar inom området, belysning inom området, lekplatser, grönområden, kabel-TV och sopsorteringsanläggning.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Fastighetsavgiften för småhus uppgår 2017 till det lägsta av 0,75 % av taxeringsvärdet och 7 687 kronor per värderingsenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet är 25 475 000 kr, varav byggnadsvärdet är 12 515 000 kr och markvärde 12 960 000 kr.
Värdeår är 1996.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som undertecknats den 13 februari 1996.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 824 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond
Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med 61 tkr per år.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Tobias Vonk
	Roland Fransson
	Marita Gustafsson
	Sven Alkert
	Fredrik Eriksson
Suppleanter	Per Duvenfelt
	Mia Dollerup

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Jonasson	Ordinarie
BOREV Revisionsbyrå AB	

Valberedning

Ulrika Nyman	Sammankallande
Henrietta Vonk	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga hus har fått nya garageportar installerade.
Fem hus har fått nya dörrar. Ytterligare fem dörrar beställdes.
Två vattenskador har åtgärdats under året, en var av mindre karaktär.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 37 (37) medlemmar. Under året har 3 (0) medlemmar tillträtt samt 3 (0) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (0) antal överlåtelser. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Nettoomsättning	1 737	1 730	1 729	1 639
Resultat efter finansiella poster	220	259	-202	-697
Soliditet %	33	33	33	33
Skuldränta %	2	3	3	3
Fastighetslån/kvm	7 206	7 045	7 118	7 198
Fastighetens belåningsgrad %	63	63	65	64
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	59	58	58	65
Årsavgifter/kvm	824	824	824	781

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 i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta %
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm
Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad %
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Årsavgifter/kvm
Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

allabrf.se

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 386 000	60 855	1 995 569	258 861	**7 701 285**
Disposition av föregående års resultat:		60 855	198 006	-258 861	**0**
Årets resultat				220 014	**220 014**
Belopp vid årets utgång	**5 386 000**	**121 710**	**2 193 575**	**220 014**	**7 921 299**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 193 575
årets vinst	220 014
	2 413 589
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	60 855
av yttre fonden ianspråktas	-333 079
i ny räkning överföres	2 685 813
	2 413 589

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt likviditetsanalys med tilläggsupplysningar.

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 736 839	1 729 547
Summa rörelseintäkter		**1 736 839**	**1 729 547**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-592 926	-425 990
Övriga externa kostnader	4	-270 504	-282 230
Personalkostnader	5	-38 637	-33 117
Avskrivningar	6, 7	-357 291	-357 290
Summa rörelsekostnader		**-1 259 358**	**-1 098 627**
Rörelseresultat		**477 481**	**630 920**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 389	2 106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-258 856	-374 165
Summa finansiella poster		**-257 467**	**-372 059**
Resultat efter finansiella poster		**220 014**	**258 861**
Årets resultat		**220 014**	**258 861**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	21 266 839	21 617 101
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	7 029
Summa materiella anläggningstillgångar		**21 266 839**	**21 624 130**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	0	26 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		**0**	**26 600**
Summa anläggningstillgångar		**21 266 839**	**21 650 730**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	6 201
Övriga fordringar	9	2 211 552	1 303 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	106 560	94 129
Summa kortfristiga fordringar		**2 318 112**	**1 404 219**
Kassa och bank			
Kassa och bank		109 148	109 148
Summa kassa och bank		**109 148**	**109 148**
Summa omsättningstillgångar		**2 427 260**	**1 513 367**
SUMMA TILLGÅNGAR		**23 694 099**	**23 164 097**

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 386 000	5 386 000
Fond för yttre underhåll		121 710	60 855
Summa bundet eget kapital		**5 507 710**	**5 446 855**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 193 575	1 995 569
Årets resultat		220 014	258 861
Summa fritt eget kapital		**2 413 589**	**2 254 430**
Summa eget kapital		**7 921 299**	**7 701 285**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	14 815 456	14 514 550
Summa långfristiga skulder		**14 815 456**	**14 514 550**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	186 648	153 048
Leverantörsskulder		106 014	36 215
Skatteskulder		380 794	380 494
Övriga skulder		18 057	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	265 831	378 505
Summa kortfristiga skulder		**957 344**	**948 262**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**23 694 099**	**23 164 097**

allabrf.se

Förändring av likvida medel

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter		1 716 588	1 716 588
Hyror och övriga intäkter		21 639	15 066
Kostnader exkl avskrivningar		-1 160 923	-1 115 503
Förändring likvida medel från den löpande verksamheten		**577 304**	**616 151**
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar		-30 982	252 667
Årets amorteringar		334 506	-153 048
Förändring likvida medel		**880 828**	**715 770**
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		1 410 678	694 908
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut		2 318 107	1 410 678

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	48 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 716 588	1 716 588
Kabel-TV och bredband	20 250	12 960
Öresavrundning	1	-1
	1 736 839	**1 729 547**

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	55 719	55 719
Reparationer	25 137	10 271
Planerat underhåll: målning av garage samt nya dörrar	333 079	200 000
Fastighetsel	10 135	9 398
Vatten och avlopp	65 990	60 047
Försäkringskostnader	71 266	70 559
Kabel-tv	31 500	19 060
Hyra för kontorslokal	100	720
Förbrukningsmaterial	0	216
	592 926	**425 990**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsavgift	189 731	189 431
Porto	6 412	1 896
Föreningsgemensamma kostnader	0	1 500
Revisionsarvode	10 219	9 938
Ekonomisk förvaltning	57 372	54 749
Bankkostnader	2 425	2 566
Juridisk konsultation	0	21 250
Gåvor	320	0
Övriga poster	4 025	900
	270 504	**282 230**

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	29 400	25 200
Sociala avgifter	9 237	7 917
	38 637	**33 117**

Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	20 285 000	20 285 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**20 285 000**	**20 285 000**
Ingående avskrivningar	-4 667 899	-4 317 637
Årets avskrivningar	-350 262	-350 262
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 018 161**	**-4 667 899**
Redovisat värde mark	6 000 000	6 000 000
Utgående värde mark	**6 000 000**	**6 000 000**
Utgående redovisat värde	**21 266 839**	**21 617 101**
Taxeringsvärden byggnader	12 515 000	12 515 000
Taxeringsvärden mark	12 960 000	12 960 000
	25 475 000	**25 475 000**

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	113 130	113 130
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**113 130**	**113 130**
Ingående avskrivningar	-106 101	-99 073
Årets avskrivningar	-7 029	-7 028
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-113 130**	**-106 101**
Utgående redovisat värde	**0**	**7 029**

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	0	26 600
	0	**26 600**

14 st aktier à 1 900 kr.

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	2 594	2 359
Avräkningskonto förvaltare	2 208 958	1 301 530
	2 211 552	**1 303 889**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Kabel TV	17 061	4 887
Försäkring	74 014	71 266
Ekonomisk förvaltning	15 485	15 266
Årsavgift Postbox	0	2 257
Lån 792298	0	453
	106 560	**94 129**

allabrf.se

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	1,46	2020-12-30	6 497 012	6 558 997
Stadshypotek	1,49		8 030 292	8 108 601
Stadshypotek	1,40	2020-12-30	474 800	0
Avgår kortfristig del av lån			-186 648	-153 048
			14 815 456	**14 514 550**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	17 335	0
Styrelsearvoden	0	25 200
Sociala avgifter	0	7 917
Revision	10 000	10 000
Fastighetsel	2 357	2 121
Uppskattat planerat underhåll (garageportar och ytterdörrar)	100 000	200 000
Förutbetalda avgifter och hyror	136 139	133 267
	265 831	**378 505**

Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	21 199 000	21 199 000
	21 199 000	**21 199 000**

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fem hus har fått nya dörrar. Dessa beställdes under 2017 men leveransen dröjde.

Märsta den 16/4-18

Sven Alkert

Roland Fransson

Marita Gustafsson

Tobias Vonk

Fredrik Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 april 2018

Tomas Jonasson
Godkänd revisor