

Årsredovisning för
Brf Tvätterskevägen
769629-7147

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tvätterskevägen, 769629-7147, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-03-03. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-11-30 och nuvarande stadgar 2015-03-03.

Föreningens fastighet

2015-12-01 förvärvade föreningen fastigheterna Bykkaret 4 och Bykkaret 5 i Stockholms kommun. Den totalabyggnadsytan uppgår till 1829 kvm fördelat på 17 lägenheter och 1 lokal. Byggnadsåret är 1946.

Lägenhetsfördelning:

- 4 st 1 rum och kök
- 9 st 2 rum och kök
- 2 st 3 rum och kök
- 2 st 4 rum och kök

16 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt. Lokalen är upplåten med hyresrätt. Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning av verksamhetslokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.

Utförda och planerade underhållsåtgärder

Utförda under 2017:

- installation av fiber i båda fastigheterna ca 200 tkr
- reparation av entretrappa till tvätterskevägen 6, ca 60 tkr
- byte av trasiga avlopps- och vattenrör utanför tvätterskevägen 6 efter att stopp i avloppet upptäckts ca 160 tkr
- relining av ledning i en källarlägenhet pga hål orsakade av råttor. Byte av avloppsstam i källaren. Ca 200 tkr

Planerade 2018:

- stambyte 5 st lägenheter tvätterskevägen 6 under april 2018
- relining av köksstammar i tvätterskevägen 6, under våren 2018
- reparation av tak tvätterskevägen 6, under 2018 (inget planerat ännu, men bör göras)

Kommande (men inte nödvändigtvis 2018)

- upprustning av balkonger

Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgick till 24 stycken vid årets början och 25 stycken vid årets slut. 3 lägenhetsöverlåtelse skedde under räkenskapsåret.

Överlåtelseavgift tas ut av köpare och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Avtal med leverantörer

- Ekonomisk förvaltning: Berg & Larsson Ekonomisk Förvaltning AB
- Kabel-TV/Bredband: OWNIT
- Värmesystem: Climapac
- Serviceavtal EI: Bravida

Styrelsesammansättning

Carl Berzell (invald 2017)
Thomas Geezer (invald 2017)
Ida Lauga (invald 2017)
Nils Ninnas (nyval 2017)
Martin Westmont (invald 2017)

4 st protokollförda styrelsesammanträden har hållits sedan tillträde i maj.

Revisor

Ole Deurell, Parameter Revision AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Midsommar: Stopp i avlopp för huvudstammen ut från 6an. I samband med att avloppet grävdes upp upptäcktes även att ingående vattenledning sprang läck. Avloppsledningen byttes ut och vattenledningen byttes ut med en ny dragning in i huset.

September/oktober; Upptäcktes att råttor har gnagt sönder avloppsrör i ena källarlägenheten samt i ledningarna förbi tvättstugan. I lägenheten gjordes relining och i korridoren byttes ledningarna ut helt.

Augusti/september: Indragning av fiber vilket har resulterat i en avgiftshöjning med 200 kr.

September: föreningen lägger om hälften av lånen från Danske Bank till Handelsbanken och har på sätt förbättrat sin ränta.

Vinter 2017/18. Inläckage i vindsförråd till tvätterskevägen 6 (finns en plan hur finansiera omläggning av tak, se föreningens ekonomi).

Under hösten 2017 så valde föreningen och Deus fastigheter att förlika i den tvist som rådde.

2017-12-30 avslutades likvidationen för föreningens dotterbolag Fastighets AB Bykkaret 5.

Föreningens ekonomi

I det redovisade resultatet ingår avskrivningar på föreningens fastighet. Avskrivningarna är en bokföringsmässig värdeminskning av byggnaden som inte påverkar föreningens likviditet. Styrelsens uppgift är att säkerställa att föreningen har tillräckligt med medel för att klara löpande betalningar och framtida underhåll.

Av föreningens kassa så planeras ca 1,1 mkr att sättas av till stambyte av de 5 återstående lägenheterna under 2018. Föreningen skall bortsett från det alltid ha en kassareserv om 250-300 tkr.

Föreningen har en plan att under 2018 sälja vinden på 4:an genom mäklare till ett projekteringsbolag för vidare förädling till bostad. Detta skulle innebära att föreningen får ett bra tillskott till kassan i häradet 700-900 tkr vilket skulle innebära att man finansierar takomläggningen i 4:an samt renoverar balkongerna.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	<i>Belopp i kr</i>
Nettoomsättning	968 643	789 545	69 124	
Resultat efter finansiella poster	-541 089	-282 218	10 722	
Soliditet, %	65	65	66	
Balansomslutning	55 156 030	55 843 387	55 882 060	
Lån, kr/kvm	17 139	17 139	17 139	
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	632	632	53	
Driftkostnad, kr/kvm	961	503	23	
Ränta, kr/kvm	302	307	20	

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	36 755 776	41 616	-313 112
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till fond		55 485	-55 485
Årets resultat			-541 089
Vid årets slut	36 755 776	97 101	-909 686

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-368 597
årets resultat	-541 089
Totalt	-909 686
avsättning till fond för yttre underhåll	55 485
balanseras i ny räkning	-965 171
Summa	-909 686

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	968 643	789 545
Övriga rörelseintäkter		150 371	-
Summa rörelseintäkter m.m.		<u>1 119 014</u>	<u>789 545</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-972 876	-511 459
Övriga externa kostnader		-247 066	-120 011
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-133 174	-128 491
Summa rörelsekostnader		<u>-1 353 116</u>	<u>-759 961</u>
Rörelseresultat		<u>-234 102</u>	<u>29 584</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-306 987	-311 802
Summa finansiella poster		<u>-306 987</u>	<u>-311 802</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-541 089</u>	<u>-282 218</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-541 089</u>	<u>-282 218</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-541 089</u>	<u>-282 218</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	53 521 762	53 396 617
Summa materiella anläggningstillgångar		53 521 762	53 396 617
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	-	40 194
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	40 194
Summa anläggningstillgångar		53 521 762	53 436 811
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 744	-
Övriga fordringar		26 536	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 664	46 026
Summa kortfristiga fordringar		102 944	46 026
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 531 324	2 360 550
Summa kassa och bank		1 531 324	2 360 550
Summa omsättningstillgångar		1 634 268	2 406 576
SUMMA TILLGÅNGAR		55 156 030	55 843 387

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 755 776	36 755 776
Underhållsfond		97 101	41 616
Summa bundet eget kapital		36 852 877	36 797 392
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-368 597	-30 894
Årets resultat		-541 089	-282 218
Summa fritt eget kapital		-909 686	-313 112
Summa eget kapital		35 943 191	36 484 280
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	17 430 000	17 430 000
Summa långfristiga skulder		17 430 000	17 430 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		48 558	184 305
Skatteskulder		53 871	26 536
Övriga skulder		1 498 893	1 503 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		181 517	214 583
Summa kortfristiga skulder		1 782 839	1 929 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 156 030	55 843 387

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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200
-Fastighetsförbättringar	10

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Hysesintäkter, bostäder	41 904	41 904
Hysesintäkter, lokaler	139 797	138 312
Hysesintäkter, parkeringsplatser	12 000	4 000
Årsavgifter, bostäder	608 952	605 265
Övriga intäkter	165 990	64
Summa	968 643	789 545

Not 3 Driftkostnader

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Städning	3 125	-
Obligatorisk ventilationskontroll	61 158	-
Myndighetstillsyn	1 110	-
Reparationer	40 752	242 765
Underhåll	124 124	-
El	114 379	176 887
Vatten och avlopp	35 410	23 105
Avfallshantering	14 548	-
Fastighetsförsäkring	44 809	42 166
Bredband	9 692	-
Fastighetsskatt	27 335	26 536
Summa	476 442	511 459

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	53 537 428	53 536 603
-Nyanskaffningar	218 125	825
-Omföring övervärde dotterföretag	40 194	-
	<u>53 795 747</u>	<u>53 537 428</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-140 811	-12 320
-Årets avskrivning enligt plan	-133 174	-128 491
	<u>-273 985</u>	<u>-140 811</u>
Redovisat värde vid årets slut	53 521 762	53 396 617
Taxeringsvärde	18 495 000	18 495 000

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	40 194	40 194
-Avgår likvidation	-40 194	-
Redovisat värde vid årets slut	-	40 194

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31
Danske bank, 1,50%, villkorsändras 2018-12-31	8 715 000
Stadshypotek, 1,15%, villkorsändras 2021-09-30	8 715 000
	<u>17 430 000</u>
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	17 430 000

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	19 680 000	19 680 000
Summa ställda säkerheter	19 680 000	19 680 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

Underskrifter

Stockholm 2018-

Thomas Gezer

Carl Berzell

Ida Lauga

Nils Ninnas

Martn Westmont

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-
Parameter Revision

Ole Deurell
Auktoriserad revisor