

# Årsredovisning

2017

Brf Schaktmästaren

Org nr 716419-7027

Styrelsen för Brf Schaktmästaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens ändamål och verksamhet

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1991-10-07.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Schaktmästaren 15 bebyggdes 1929 och är belägen i Bromma kommun.

Föreningen äger fastigheten med tomträtt.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 15 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök

5 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 861 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-05-21 bestått av:

Ordinarie	Åse Lindberg	Ordf.
	Marie-Louise Björklund	
	Hanna Eksvärd	
	Fredrik Nygård	
	Mikael Hagnér	

Suppleanter

Revisorer

Ordinarie	Marcus Stevens
-----------	----------------

Suppleant	Eva Holmertz
-----------	--------------

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

#### Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

#### Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna.

Regelbunden städning av trapphus och tvättstuga, samt byte av entrémattor ombesörjes genom avtal med externt företag.

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

#### Ekonomi

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under 2017 har en tak- och fasadrenovering genomförts. Trapphusen har målats om. Renovering av entréportar utförts och golvet innanför entréportarna har fått ny betong med överliggande mattor och lister. Fiber har dragits in till samtliga lägenheter.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 32 000 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad 1 730 650 kronor.

#### **Medlemsinformation**

Under perioden har 2 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 20 (18) medlemmar.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2018=455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	612	590	643	594
Resultat efter finansiella poster	-1 776	2	-204	62
Soliditet (%)	17	42	42	43
Kassalikviditet (%)	387	375	160	202
Reservering yttre fond (tkr)	38	38	38	19
Saldo yttre fond (tkr)	322	284	246	209
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	677	677	677	677
Lån kronor per kvm yta	6 415	4 557	4 625	4 717

<b>Förändring eget kapital</b>	Medlemsinsatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 850 864	284 140	-1 216 534	1 988
<i>Resultatsdisposition enligt föreningsstämma</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		37 800	- 37 800	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			1 988	-1 988
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				-1 775 918
Belopp vid årets utgång	3 850 864	321 940	-1 252 346	-1 775 918

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 252 347
årets förlust	-1 775 918
	<b>-3 028 265</b>

behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	38 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-321 940
i ny räkning överföres	-2 744 325
	<b>-3 028 265</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		612 156	590 426
Övriga rörelseintäkter		0	300
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>612 156</b>	<b>590 726</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 089 041	-347 988
Övriga externa kostnader	5	-106 414	-42 878
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-140 968	-140 968
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 336 423</b>	<b>-531 833</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 724 267</b>	<b>58 893</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	36
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 651	-56 941
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-51 651</b>	<b>-56 905</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 775 918</b>	<b>1 988</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 775 918</b>	<b>1 988</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 775 918</b>	<b>1 988</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	6	6 450 570	6 591 538
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 450 570</b>	<b>6 591 538</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 450 570</b>	<b>6 591 538</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	257 064	303 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	34 835	39 363
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>291 899</b>	<b>342 967</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 213	1 213
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 213</b>	<b>1 213</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>293 112</b>	<b>344 180</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 743 682</b>	<b>6 935 718</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>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 850 864	3 850 864
Yttre reparationsfond		321 940	284 140
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 172 804</b>	<b>4 135 004</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 252 347	-1 216 534
Årets resultat		-1 775 918	1 988
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 028 265</b>	<b>-1 214 546</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 144 539</b>	<b>2 920 458</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	5 523 462	3 923 462
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 523 462</b>	<b>3 923 462</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		14 674	8 878
Skatteskulder		24	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	60 983	82 920
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>75 681</b>	<b>91 798</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 743 682</b>	<b>6 935 718</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. BFNAR 2016:10  
*Årsredovisning i mindre företag (K2).*

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)  
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)  
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)  
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)  
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.



**Not 2 Rörelseintäkter**

	2017	2016
Hysesintäkter övriga	6 720	7 490
Årsavgifter bostäder	582 936	582 936
Övriga ersättningar och intäkter	22 500	300
	<b>612 156</b>	<b>590 726</b>

**Not 3 Underhållskostnader**

	2017	2016
Löpande reparationer	32 000	34 469
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 730 650	0
	<b>1 762 650</b>	<b>34 469</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	28 144	52 715
Fastighetsel	70 274	83 951
Vatten	23 180	24 314
Sophämtning	18 887	15 604
Fastighetsförsäkring	27 022	22 563
Självrisk/reparation försäkringsskador	43 128	22 200
Avgälder, arrenden och avgifter	51 800	51 800
Kabel-TV / Internet	44 231	21 352
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	19 725	19 020
	<b>326 391</b>	<b>313 519</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	4 521	1 667
Förvaltningsarvode	27 452	26 524
Övriga externa tjänster/kostnader	67 355	240
Övriga förbrukningsinventarier/material	7 085	14 446
	<b>106 413</b>	<b>42 877</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 906 126	7 906 126
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 906 126</b>	<b>7 906 126</b>
Ingående avskrivningar	-1 314 588	-1 173 620
Årets avskrivningar	-140 968	-140 968
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 455 556</b>	<b>-1 314 588</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 450 570</b>	<b>6 591 538</b>
Taxeringsvärden byggnader	7 400 000	7 400 000
Taxeringsvärden mark	6 000 000	6 000 000
	<b>13 400 000</b>	<b>13 400 000</b>
Bokfört värde byggnader	6 450 570	6 591 538
	<b>6 450 570</b>	<b>6 591 538</b>

**Not 7 Övriga fordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	3 141	669
Skattefordringar	0	681
Andra kortfristiga fordringar	0	22 847
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	253 923	279 407
	<b>257 064</b>	<b>303 604</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	20 943
Förutbetald kabel-TV	0	5 470
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 835	12 950
	<b>34 835</b>	<b>39 363</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea	1,150	2019-09-16	1 398 212	1 398 212
Nordea	1,150	2019-09-16	2 525 250	2 525 250
Nordea	1,300	2020-08-12	1 600 000	
			<b>5 523 462</b>	<b>3 923 462</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 523 462 kronor.

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2017-12-31	2016-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	5 524 000	3 366 000
	<b>5 524 000</b>	<b>3 366 000</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	2 059	788
Förskottsbetalda hyror och avgifter	47 378	51 137
Upplupna elavgifter	11 545	16 911
Upplupna renhållningsavgifter	0	11 818
Upplupna reparationer och underhåll	0	2 266
	<b>60 982</b>	<b>82 920</b>

Bromma 2018-04-22

  
Åse Lindberg

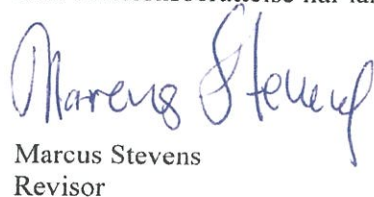
  
Mikael Hagnér

  
Hanna Eksvärd

  
Marie-Louise Björklund

  
Fredrik Nygård

Min revisionsberättelse har lämnats .

  
Marcus Stevens  
Revisor

## Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2017

### Till årsmötet i Schaktmästaren 15, 716419-7027

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Schaktmästaren 15 för år 2017.

Det är styrelsen och ISS som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.


Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för uttalanden nedan. Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför jag tillstryker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför vi tillstyrker

- att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm 2018-04-22

  
Marcus Stevens