

Årsredovisning för

# Brf Berwald

716418-7192

Räkenskapsåret

**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	7-9
Noter till balansräkning	9-10
Övriga noter	10
Underskrifter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Berwald (716418-7192) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01-2017-12-31.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-05-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-07-14 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-29 hos Bolagsverket

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen

Föreningen äger fastigheten Hornblåsaren 3. Marken innehas med äganderätt  
På fastigheten finns 1 bostadshus, byggt år 1915

Föreningen upplåter samtliga 21 lägenheter med bostadsrätt

Föreningen har ingen anställd

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos IF. I försäkringen ingår styrelseansvar men inkluderar inte bostadsrättstillägg

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-17. På stämman deltog 20 medlemmar

Styrelsen har fr.o.m.2017-05-17 bestått av:

Stefan de Maré	ledamot	ordförande
Cathrine Filipson	ledamot	sekreterare
Mikael Dierauer	ledamot	
Rolf Kjellström	ledamot	
Anders Rahm	suppleant	
Ingrid Rosenberg Kalderén	suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsen

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna

Styrelsen har haft 7 protokollförda möten under verksamhetsåret

Revisorer har varit: Kerstin Malmeaus med Robin Granholm som suppleant valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Birgit Rahm

### **Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder under åren**

År      Åtgärd

2016	Total renovering och målning av yttertaket, installation fiberkabel
2012-13	Installation av bergvärme
2011	Ombyggnad elservicen, renovering trapphus 100
2010	Ny undercentral fjärrvärmen, renovering, målning samtliga fönster
2009	Renovering ombyggnad av innergården
2008	Installation av nya balkonger

Byte av stammar och vattenledningar skett succesivt i samband med ombyggnader,renoveringar

Avgifterna har hållits oförändrade i 14 år och inga avgiftshöjningar har beslutats men styrelsen håller noggrann uppsikt över föreningens utgifter, likviditet och förändringar av kassaflödet.

### Väsentliga händelser unde verksamhetsåret

Föreningen hade stora utgifter under 2016 framförallt för den totala renoveringen av yttertaket och under 2017 utfördes endast vissa kompletterande målningsarbeten m.m. av taket. Året har i huvudsak ägnats kartläggning och förberedelser för förestående renovering av vattenledningar och avloppsstammar.Till följd av ägarbyte har även renovering av vissa rörstammar kunnat utföras. I samband med sotning av eldstäderna utfördes även en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i huset utvisande smärre brister som kommer att åtgärdas

Genom omförhandling av räntan på flera lånedelar har den totala räntekostnaden kunnat minskas ytterligare. Från 171 600 kr 2016 till 142 100 2017. Styrelsen fortsätter att förhandla om även andra avtal med besparingar som följd. Kostnaderna för och förbrukningen av värme blev också t något lägre 2017 än året innan. Som framgår nedan visar årets resultat på ett avsevärt minskat underskott till följd av att inga större investeringar utförts under året. Summan som budgeterats för planerat underhåll har därför bara till viss utnyttjats.

Som nämnts i tidigare förvaltningsberättelse innebär det nu använda redovisningssystemet, K2 att mycket av det som förut betraktades som investeringar nu redovisas som underhållsåtgärder och kostnadsföras direkt. Detta innebär att resultatet, vid mer omfattande underhåll, som t.ex. stambyte, kan bli kraftigt negativt och det egna kapitalet minskar även om detta, i sig, inte innebär någon fara för föreningens ekonomi. Styrelsen har därför beslutat att övergå till sytemet K3, som är något mer omfattande men utan, ovan nämnda, nackdelar vad gäller resultatredovisningen.

### Medlemsinformation

Under året har följande bostad överlåtits:  
Lgh 61: Bengt Stenström till Stefan och Theresa Wigstrand  
Antal medlemmar var 30 vid årets slut.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna i Stockholm AB, som även fr.o.m. 17-03-01 handlägger föreningens pantsättningar m.m.

*Kontaktperson har varit Birgitta Malmgren, som ersattes under året med Sandra Persson som även upprättat förslag till årsredovisning*

### Ekonomi

#### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Omsättning	1 280	1 335	1 243	1 240
Rörelseresultat	54	-1 246	244	195
Årets resultat	-19	-1 437	59	-9
Summa tillgångar	17 100	17 159	17 709	17 269
Soliditet (%)	51	52	57	58

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insaser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	12 621 013	133 100	153 705	-2 727 964	-1 437 417	8 742 436
Resultatdisp enl. föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			67 000	-67 000		
Balanseras i ny räkning				-1 437 418	1 437 417	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					-18 534	-18 534
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 621 013</b>	<b>133 100</b>	<b>220 705</b>	<b>-4 232 382</b>	<b>-18 534</b>	<b>8 723 902</b>

### Resultatdisposition:

*Belopp i kr*

#### **Förslag till resultatdisposition**

Balanserat resultat	-4 078 677
Årets resultat	-18 533
Totalt	<b>-4 097 210</b>
Avsättning till yttre fond	67 000
Uttag ur yttre fond	0
Balanseras i ny räkning	-4 164 210
	<b>-4 097 210</b>

### Några nyckeltal

Årsavgift per kv.meter bostadsyta	501 kr (oförändrat i 15 år)
Lån per kv.meter bostadsyta	3 343 kr
Fastighetens belåningsgrad	11,85 % (baserat på nuv. tax. värde)

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 247 500	1 241 631
Övriga rörelseintäkter	3	32 676	93 035
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 280 176</u>	<u>1 334 666</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-976 596	-2 322 672
Övriga externa kostnader	5	-18 225	-20 184
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-230 930	-237 331
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 225 751</u>	<u>-2 580 187</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>54 425</u>	<u>-1 245 521</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		69 178	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	105
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 140	-192 001
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-72 958</u>	<u>-191 896</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-18 533</u>	<u>-1 437 417</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-18 533</u>	<u>-1 437 417</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-18 534</u>	<u>-1 437 417</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	16 227 320	16 441 051
Inventarier, maskiner och installationer	7	126 658	143 857
Summa materiella anläggningstillgångar		16 353 978	16 584 908
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		16 353 978	16 584 908
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		10 995	11 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 131	17 648
Summa kortfristiga fordringar		28 126	29 632
<b><i>Kassa och bank</i></b>	8		
Kassa och bank		717 645	544 220
Summa kassa och bank		717 645	544 220
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		745 771	573 852
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		17 099 749	17 158 760

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 754 113	12 754 113
Fond för yttre underhåll		67 000	153 705
Summa bundet eget kapital		12 821 113	12 907 818
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 078 677	-2 727 964
Årets resultat		-18 534	-1 437 417
Summa fritt eget kapital		-4 097 211	-4 165 381
<b>Summa eget kapital</b>		8 723 902	8 742 437
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 019 485	8 019 485
Summa långfristiga skulder		8 019 485	8 019 485
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		53 541	98 550
Övriga skulder		-	26 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		302 821	272 050
Summa kortfristiga skulder		356 362	396 838
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		17 099 749	17 158 760

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2). Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	
Byggnad	1%	100 år
Ombyggnad	4%	25 år
El tak	6,67%	15 år
Undercentral	4%	25 år
Fönster	2%	50 år
Bergvärme	2%	50 år
Installationer	10%	10 år
Markanläggning	2%	50 år

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 247 529	1 241 631
Övriga hyresintäkter	-29	-
	<b>1 247 500</b>	<b>1 241 631</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Överlåtelseavgifter	2 228	2 216
Pantsättningsavgifter	4 450	2 219
Övriga intäkter	25 998	88 600
<b>Summa</b>	<b>32 676</b>	<b>93 035</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
<b>Drift</b>		
Städning	40 668	40 068
Tillsyn, besiktning, kontroller	12 229	23 221
Trädgårdsskötsel	23 750	39 832
Snöröjning	5 031	6 450
Sotning	33 058	-
Reparationer	297 756	149 487
El	149 652	159 371
Uppvärmning	61 606	53 972
Vatten	43 923	41 783
Sophämtning	64 763	67 230
Försäkringspremie	36 919	34 700
Fastighetsavgift bostäder	27 615	26 628
Övriga fastighetskostnader	19 275	11 991
Kabel-tv/Bredband/IT	49 548	66 590
Förvaltningsarvode ekonomi	44 370	45 583
Panter och överlåtelse	4 223	-
Juridiska åtgärder	-	18 113
Övriga externa tjänster	8 286	9 937
	<b>922 672</b>	<b>794 956</b>
<b>Underhåll</b>		
Övrigt	53 924	1 527 716
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>976 596</b>	<b>2 322 672</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	785	-
Konsultarvode	17 440	20 184
<b>Summa</b>	<b>18 225</b>	<b>20 184</b>

## Noter till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	7 460 131	7 460 131
-Ombyggnad	4 074 906	4 074 906
-Markanläggning	526 234	526 234
-Mark	6 161 166	6 161 166
-Stambyte	165 279	165 279
	<u>18 387 716</u>	<u>18 387 716</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 946 665	-1 726 528
-Årets avskrivning enligt plan	-213 731	-220 137
	<u>-2 160 396</u>	<u>-1 946 665</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>16 227 320</b>	<b>16 441 051</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	22 000 000	22 000 000
Mark	45 000 000	45 000 000
	<u>67 000 000</u>	<u>67 000 000</u>
Bostäder	67 000 000	67 000 000
Lokaler	-	-
	<u>67 000 000</u>	<u>67 000 000</u>

### Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2017	2016
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	194 404	194 404
	<u>194 404</u>	<u>194 404</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-50 547	-33 353
-Årets avskrivning enligt plan	-17 199	-17 194
	<u>-67 746</u>	<u>-50 547</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>126 658</b>	<b>143 857</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2017	2016
Handelsbanken	28 527	28 527
Avräkningskonto Fastighetsägarna	689 118	515 693
<b>Summa</b>	<b>717 645</b>	<b>544 220</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
Stadshypotek	2020-12-01	1,75%	2 080 000		2 080 000
Stadshypotek	2018-09-30	2,36%	1 000 000		1 000 000
Stadshypotek	2021-07-30	2,24%	1 339 485		1 339 485
Stadshypotek	2021-12-30	1,76%	2 500 000		2 500 000
Stadshypotek	rörligt 3-mån (STIBOR)	1,00%	1 100 000		1 100 000
			<b>8 019 485</b>		<b>8 019 485</b>

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	8 020 000	8 020 000
Fastighetsinteckningar		
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 020 000</b>	<b>8 020 000</b>

### Not 11 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Stockholm 2018

Stefan de Mare

Mikael Dierauer

Cathrine Filipson

Rolf Kjellström

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-05-24

Kerstin Malmaeus  
Av föreningen vald revisor

~~Handwritten signature and text, possibly a stamp or official signature, which has been redacted with black bars.~~

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Berwald

Org nr 716418-9172

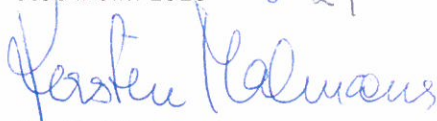
Undertecknad, av föreningen vald revisor, har granskat verksamhetsberättelsen och bokföringen samt styrelsens förvaltning avseende räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2017.

Jag har tagit del av bostadsrättsföreningens räkenskaper och protokoll. Intäkter och kostnader har kontrollerats mot erforderliga verifikationer. Tillgångar och skulder har stämts av mot underlag. Räkenskaperna har befunnits i god ordning.

Jag tillstyrker att

resultat- och balansräkning per 2017-12-31 fastställs enligt styrelsens förslag samt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2017 års förvaltning.

Stockholm 2018 - 05-24



Kerstin Malmaeus  
Revisor i Brf Berwald