

Årsredovisning för
Brf Skratmåsen

769618-5250

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skrattnåsen, 769618-5250 får härmed avge årsredovisning för 2017-01-01 - 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Byggnaden ligger i Stockholms kommun och har beteckningen Skrattnåsen 1. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

Föreningens byggnad utgörs av ett flerbostadshus med 13 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt en lägenhet med hyresrätt.

Byggnadens totala area är enligt taxeringsbeskedet 843 kvadratmeter, varav 843 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:

7 2 rum och kök
7 3 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar enligt underhållsplan.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1949.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Stambyte (vatten och el)	2012
Byggnationen av tvättstuga	2016
Installation av bergvärme	2017

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av Driftia Förvaltning. Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB.

BR

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter med minst noll och högst tio suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-05-16, samt extra årsstämma (2017-03-01), och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Fredric Tegebro	Ordförande
Per-Ola Axelsson	Kassör
Fredrik Sundqvist	Sekreterare
Hanna Hedin	Ledamot
Per Borgegård	Ledamot
Cecilia Larsson Hall	Suppleant
Sandra Eriksson	Suppleant
Eva Blomberg	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit 8 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer

Björn Runemar

Valberedning

Örjan Sjodin

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade under 2017.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år

Budgeten visar på ett resultat på 21 800 kronor före avsättning till yttre fond.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-01-06.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras bostadsrättshavaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Installation och igångsättande av bergvärme.

2017-03-01 hölls ett extra årsmöte med anledning av röstning gällande försäljning och ombyggnation av vinden.

BR

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	21	21
Tillkommande medlemmar	2	7
Avgående medlemmar	-2	-7
Summa	21	21

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	576	578	546	574
Resultat efter finansiella poster, tkr	126	-151	-63	-18
Soliditet, %	98	99	99	82
Kassalikviditet, %	143	369	487	251
Underhållsfond, tkr	30	110	80	50
Lån per kvm bostadsyta, kr	-	-	-	4 309,8
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	633	680	587	592
Genomsnittlig skuldränta, %	-	-	2,4	2,5
Taxeringsvärde, tkr	12 800	12 800	10 771	10 771

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	16 190 840	1 627 442	110 126	-661 177	-151 019	17 116 212
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			30 000			30 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-110 625			-110 625
Balanseras i ny räkning				-70 394	151 019	80 625
Årets resultat					126 315	126 315
Belopp vid årets utgång	16 190 840	1 627 442	29 501	-731 571	126 315	17 242 527

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-731 571
årets resultat	126 315
Totalt	<hr/> -605 256
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll	126 315
i ny räkning överförs	<hr/> -731 571
Totalt	-605 256

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

BR

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, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	575 808	578 205
Övriga rörelseintäkter		-	12 922
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		575 808	591 127
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-266 213	-540 501
Övriga externa kostnader		-24 952	-38 147
Personalkostnader	4	-5 898	-9 454
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-152 123	-153 666
Summa rörelsekostnad		-449 186	-741 768
Rörelseresultat		126 622	-150 641
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-307	-393
Summa finansiella poster		-307	-378
Resultat efter finansiella poster		126 315	-151 019
Resultat före skatt		126 315	-151 019
Årets resultat		126 315	-151 019

BR

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	16 366 847	16 513 496
Inventarier, verktyg och installationer	6	742 492	10 200
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>17 109 339</u>	<u>16 523 696</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 109 339</u>	<u>16 523 696</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		606	-11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 569	9 302
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>10 175</u>	<u>9 291</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		435 057	803 760
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>435 057</u>	<u>803 760</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>445 232</u>	<u>813 051</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>17 554 571</u>	<u>17 336 747</u>

BR

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 190 840	16 190 840
Upplåtelseavgift		1 627 442	1 627 442
Fond för yttre underhåll		29 501	110 126
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>17 847 783</u>	<u>17 928 408</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-731 571	-661 177
Årets resultat		126 315	-151 019
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-605 256</u>	<u>-812 196</u>
Summa eget kapital		<u>17 242 527</u>	<u>17 116 212</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		192 069	31 584
Skatteskulder		36 162	44 452
Övriga skulder		-	1 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		83 813	142 572
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>312 044</u>	<u>220 535</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>17 554 571</u>	<u>17 336 747</u>

BR

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	126 622	-150 641
Erhållna räntor	-	15
Erlagda räntor	-307	-393
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	152 124	153 666
	<u>278 439</u>	<u>2 647</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	278 439	2 647
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-885	11 861
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	91 509	64 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten	369 063	79 344
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-737 766	-12 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-737 766	-12 000
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	-368 703	67 344
Likvida medel vid årets början	803 760	736 416
Likvida medel vid årets slut	435 057	803 760

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

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

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsarea enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baserat på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde.
Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Byggnader	100
Stamreparationer	40
Installation av bergvärme	20
Inventarier	5

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyror	-	29 084
Hyror bostäder	53 256	52 776
Hyror lokal	3 600	3 600
Garage och p-platser	18 600	20 400
Årsavgifter	500 172	471 805
Kravavgift	180	540
Summa	575 808	578 205

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	36 311	34 874
Städ	20 370	17 271
Övriga fastighetskostnader	14 197	8 659
Reparationer	33 401	54 654
Reparation byggnad	9 990	110 625
El	49 056	15 917
Fjärrvärme	40 059	232 106
Vatten	10 660	10 146
Sophämtning	11 972	11 656
Fastighetsförsäkring	12 666	12 200
Bredband	5 356	6 695
Kabel-TV	3 765	3 322
Fastighetsskatt	18 410	22 376
Summa	266 213	540 501

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	5 080	8 800
Totala löner och ersättningar	5 080	8 800
Sociala avgifter enligt lag och avtal	818	654
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	5 898	9 454

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	17 292 498	17 292 498
	17 292 498	17 292 498
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-779 001	-632 352
- Årets avskrivning enligt plan	-146 650	-146 649
	-925 651	-779 001
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	16 366 847	16 513 497

Taxeringsvärde	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsbeteckning Skrattnåsen 1</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	7 000 000	7 000 000
Taxeringsvärde mark:	7 500 000	5 800 000
	<u>14 500 000</u>	<u>12 800 000</u>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	12 800 000	12 800 000
Lokaler:	-	-
	<u>12 800 000</u>	<u>12 800 000</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

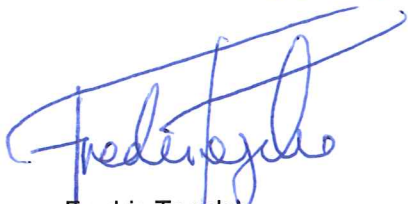
	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	40 454	28 454
- Nyanskaffningar	737 766	12 000
Utgående anskaffningsvärde	<u>778 220</u>	<u>40 454</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-30 254	-23 238
- Årets avskrivning enligt plan	-5 474	-7 016
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-35 728</u>	<u>-30 254</u>
Utgående redovisat värde	742 492	10 200

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

<i>Ställda säkerheter</i>	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	<u>3 241 000</u>	<u>3 241 000</u>
Summa ställda säkerheter	3 241 000	3 241 000
 <i>Eventalförpliktelser</i>	 <i>Inga</i>	 <i>Inga</i>

Underskrifter

Hägersten 2018-05-23



Fredric Tegebro



Per-Ola Axelsson



Fredrik Sundqvist



Hanna Hedin



Per Borgegård

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-06-01



Björn Runemar

REVISIONSBERÄTTELSE

för bostadsrättsföreningen Skrattnåsen (769618-5250) verksamhetsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Jag har granskat årsredovisningen och styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Skrattnåsen för verksamhetsåret 2017. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och för förvaltningen. Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. I en revision ingår att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller styrelseledamot handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen:

balanserat resultat	-731.571
årets resultat	126.315
summa	-605.256

reserveras till fond för yttre underhåll	126.315
överförs i ny räkning	-731.571
totalt	-605.256

samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen avser.

Stockholm 2018-06-01



Björn Runemar