

Årsredovisning
för
Brf Terrakottan 7
769604-7088

Räkenskapsåret
2017

Styrelsen för Brf Terrakottan 7, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-02-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2000-02-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Terrakottan 7 byggdes 1929 och har värdeår 1992. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1282 kvm varav 1201 kvm utgörs av bostadsrätt och 81 kvm hyresrätt. Tomtytan är 500 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av David Grimheden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Upprättande av detaljerad underhållsplan baserad på 50 år
- Ny tvättmaskin
- Planering av nya växter
- Besiktning av tak

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Fasadrenovering	2005-2006
Torktumlare, torkskåp	2009
Stamspolning	2011
Torktumlare	2016
OVK-besiktning	2018
Översyn av varmvattenväxlare	2018
Stamspolning	2018

<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>
Översyn hiss	2018
Upprustning innergård	2019

Medlemsinformation

Fastigheten består av 28st medlemslägenheter varav 5 st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st bostäder.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ragnhild Hjalmarsson	Ordförande
Mats Rosén	Kassör
Karin Sandberg	Sekreterare
Jack Juhlin	Ledamot
Tobias Björk	Ledamot
Björn Isaksson	Ledamot

Revisor har varit Christofer Thimmig.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2017.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och internrevisor för verksamhetsår 2017 har under 2017 utbetalats med 28 500 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 42 200 000 kr varav 23 400 000 kr avser mark.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Kr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	916 416	1 067 842	974 691	1 007 573
Resultat efter fin.poster	54 598	224 669	144 780	77 578
Soliditet (%)	67	66	65	65
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	650	650	690	731
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 329	7 397	7 465	7 538
Elkostnad/kvm totalyta	24	23	21	21
Värmekostnad/kvm totalyta	139	114	123	127
Vattenkostnad/kvm totalyta	35	33	30	28
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	99	99	81	81

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 (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre& balk.fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 366 253	2 449 782	1 172 483	-3 461 995	224 669	17 751 192
Reservering yttre fond			126 600	-126 600		0
Reservering balkongfond			4 200			4 200
Disposition av föregående års resultat:				224 669	-224 669	0
Årets resultat					54 598	54 598
Belopp vid årets utgång	17 366 253	2 449 782	1 303 283	-3 363 926	54 598	17 809 990

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 237 326
reservering yttre fond	-126 600
årets vinst	54 598
	-3 309 328

behandlas så att i ny räkning överföres	-3 309 328
	-3 309 328

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	916 416	1 067 842
Summa rörelseintäkter		916 416	1 067 842
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-486 306	-469 716
Övriga externa kostnader	3	-89 752	-62 253
Arvoden och personalkostnader	4	-37 453	-22 340
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-144 434	-185 318
Summa rörelsekostnader		-757 945	-739 627
Rörelseresultat		158 471	328 215
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	923
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 897	-104 469
Summa finansiella poster		-103 873	-103 546
Resultat efter finansiella poster		54 598	224 669
Resultat före skatt		54 598	224 669
Årets resultat		54 598	224 669

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	25 338 528	25 478 062
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	4 896	9 796
Summa materiella anläggningstillgångar		25 343 424	25 487 858
Summa anläggningstillgångar		25 343 424	25 487 858
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		22 498	1 900
Övriga fordringar		132 711	134 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	27 126	19 270
Summa kortfristiga fordringar		182 335	155 267
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 236 994	1 099 225
Summa kassa och bank		1 236 994	1 099 225
Summa omsättningstillgångar		1 419 329	1 254 492
SUMMA TILLGÅNGAR		26 762 753	26 742 350

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		17 366 254	17 366 254
Upplåtelseavgifter		2 449 782	2 449 782
Fond för yttre underhåll		1 255 983	1 129 383
Balkongfond		47 300	43 100
Summa bundet eget kapital		21 119 319	20 988 519
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 363 926	-3 461 995
Årets resultat		54 598	224 669
Summa fritt eget kapital		-3 309 328	-3 237 326
Summa eget kapital		17 809 991	17 751 193
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	8 801 984	8 884 016
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-82 032	-82 032
Summa långfristiga skulder		8 719 952	8 801 984
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		82 032	82 032
Leverantörsskulder		17 093	2 658
Förutbetalda avgifter och hyror		64 751	79 418
Upplupna kostnader	10	68 934	25 065
Summa kortfristiga skulder		232 810	189 173
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 762 753	26 742 350

Noter

Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar*	10 år
Maskiner	10 år

*Fastighetsförbättringar skrivs av med 5-10%

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Upprustning av trappuppgång med ny trappmatta samt takbelysning
- OVK besiktning genomförd
- Översyn av varmvattenväxlare med reparationer för ökad effektivitet
- Stampsolning av filmning

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	780 650	780 650
Hysesintäkter bostäder	128 922	126 394
Påminnelseavgift	1 740	2 220
Pantförskrivningsavgift	1 500	2 613
Överlåtelseavgift	3 600	3 808
Öres- och kronutjämning	4	14
Övriga rörelseintäkter	0	152 143
	916 416	1 067 842

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel grundavtal	30 998	29 500
Städning grundavtal	52 000	52 064
Rengöring/sanering	4 000	0
Övr. besiktn./kontroller	2 085	8 101
Serviceavtal	0	5 772
Hiss serviceavtal	4 430	4 096
Tvättstuga	3 573	38 740
VA	0	2 475
Hissar	7 340	2 344
Tak	8 750	0
Gård	5 389	0
Vattenskada	0	3 260
Elavgifter	30 746	29 755
Uppvärmning	178 462	146 239
Vatten	44 281	42 124
Sophämtning	12 674	13 068
Grovsopor	2 993	0
Fastighetsförsäkring	35 631	33 006
Försäkringar	1 852	0
Kabel-tv	21 652	21 132
Kommunal fastighetsavgift	39 450	38 040
	486 306	469 716

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	397	490
Inkasso- och KFM-avgifter	4 338	0
Administration, kontorsmaterie	130	3 135
Styrelseomkostnader	8 542	0
Möteskostnader	4 663	4 342
Arvode ekonomisk förvaltn.	41 328	40 884
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 715	3 500
Konsultarvoden	16 325	0
Bankkostnader	5 541	4 144
Medlems- och föreningsavgifter	4 997	4 950
Trivselkostnader	1 775	808
	89 751	62 253

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	28 500	17 000
Sociala avgifter	8 953	5 340
	37 453	22 340

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 263 245	25 263 245
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 263 245	25 263 245
Ingående avskrivningar	-3 336 891	-3 156 473
Årets avskrivningar	-139 534	-180 418
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 476 425	-3 336 891
Utgående redovisat värde	21 786 820	21 926 354
Taxeringsvärden byggnader	18 800 000	18 800 000
Taxeringsvärden mark	23 400 000	23 400 000
	42 200 000	42 200 000
Bokfört värde byggnader	21 786 820	21 926 353
Bokfört värde mark	3 551 708	3 551 708
	25 338 528	25 478 061

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 995	48 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 995	48 995
Ingående avskrivningar	-39 130	-34 230
Årets avskrivningar	-4 900	-4 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 030	-39 130
Utgående redovisat värde	4 965	9 865

Not 7 Förutbetalda kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	15 552	13 858
Förutbetald kabel-TV	5 498	5 412
Förutbetald medlemskap Fastighetsägarna	6 076	0
	27 126	19 270

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea	0,99	2018-03-21	2 071 068	2 285 870
Nordea	1,33	2020-03-18	1 905 906	1 934 618
Nordea	0,99	2018-03-21	2 232 550	2 071 068
Nordea	1,33	2020-03-18	2 592 460	2 592 460
			8 801 984	8 884 016
Kortfristig del av långfristig skuld			-82 032	-82 032

Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	13 939 000	13 939 000
	13 939 000	13 939 000

Not 10 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna vattenkostnader	7 400	7 027
Upplupna elkostnader	4 099	2 658
Upplupen räntekostnad	14 453	9 374
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	10 000	2 000
Upplupen kostnad trappstädning	7 990	4 005
Upplupna värmekostnader	21 039	0
Upplupna påminnelsekostnader	2 643	0
Upplupna extradebiteringskostnader	1 309	0
	68 933	25 064

Stockholm / 2018

Ragnhild Hjalmarsson
Ordförande

Mats Rosén
Kassör

Karin Sandberg
Sekreterare

Jack Juhlin
Ledamot

Tobias Björk
Ledamot

Björn Isaksson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats / 2018

Christofer Thimmig
Revisor