

BRF MOSIPPAN

ÅRSREDOVISNING
2017



ÅRSREDOVISNING 2017

för bostadsrättsföreningen Mosippan per den 31 december 2017

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Mosippan får härmed avlämna redovisning per räkenskapsåret 1/1 2017 – 31/12 2017.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHET

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Fasanen 5 med friköpt tomt, med adress Lindhagensgatan 55, 112 43 Stockholm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) d.v.s en äkta bostadsrättsförening, som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt på obegränsad tid.

Föreningens gällande stadgar finns registrerad hos Bolagsverket sedan 2001-06-15

Ekonomisk plan vid bildandet av förening finns upprättad i september 2001, fastigheten förvärvades 2001-10-30.

VÅR FASTIGHET

Föreningen innehar med äganderätt Fastigheten Fasanen 5 i Stockholm kommun. Fastigheten uppfördes 1929 och genomgick en övergripande renovering 1988. Totala ytan i fastigheten är 1 364 kvm, varav boyta 1 220 kvm fördelat på 17 lägenheter, samt hyreslokal 67 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätter.

Taxeringsvärde är 27 320 000 kr, varav tomtvärde 15 000 000 kr

Föreningen äger tomtmarken där huset är placerat.

Fastigheten är fullvärdes försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Som tilläggförsäkring har tecknats styrelseansvars försäkring.

Fr o m 1 nov 2016 ingår Bostadsrättstillägg i medlemsavgiften.

Hemförsäkring tecknas av lägenhetsinnehavaren.

VALD STYRELSE OCH REVISORER

3

Styrelsen har utgjorts av:

Fram till årsstämman 2017

Mats Rask ordförande
Joakim Råshed
Owe Hedengren
Maria Nilsson tom 7/2 2017

Efter årsstämman 2017

Mats Rask Ordförande
Joakim Råshed
Owe Hedengren
Birgit Lundell

Revisor har varit:

Föreningens revisor Håkan Leif
Bokföringen har utförts av Fastighetsägarna i Stockholm.

Valberedning:

Håkan Lundell och Jessica Helin

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2017

Styrelsen har haft 6 protokollförda sammanträden, samt ett antal informella möten.

FIRMATECKNARE HAR VARIT

Styrelsen två i förening

MEDLEMMAR

Under året har 2 lägenheter överlåtits nr 33 samt nr 42 via försäljning.

Antalet medlemmar vid årets början 17 lgh och 31 personer samt lika många vid årets slut. 1 lägenhet har varit uthyrd i andra hand.

LEVERANTÖRER

Den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsregister har skötts av Fastighetsägarna.

Pantbrevs hanteringen sköts av styrelsen.

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen till viss del.

Övriga leverantörer: Hissen Kohne, Elkraften Skellefteå Kraftbolag, Eldist Ellevio, Com Hem internet/ kabel TV, Stockholms stadsnät Fibernät/ Internet, Stockholm vatten ombesörjer vatten/avlopp, Städning: Marie Städ.
Reno Nordensköter sophämtning.

VATTENSKADA

Föreningen har under året drabbats av två vattensador lgh nr 13, samt lgh nr 52

ÅRETS UNDERHÅLL

Tvättstugan: Renovering av tvättstugan med nytt golv

Ny bokningstavla till tvättstugan

diverse service på tvättmaskinerna.

Stamspolning i samtliga lägenheter

Kamera filmning av avlopp systemet i källaren

Med anledning av att tvättstugan renoverades 2017, framkom att avloppsrören i källaren var mycket rostiga. Vidare har kontroll av övriga avloppsrör i källaren gjorts genom rörfilmning. Inom en 5 år period behövs renovering av avloppssystemet i källareplan.

Hissen: Hissen har haft gängse service, samt visst underhåll med nya reservdelar.

Trädgården:

Föreningen har haft en vårstädningdag.

Omvårdnad av trädgården har skett av frivilliga krafter.

Diverse växter har inköpts.

Ny paviljong har inköpts.

AVTAL:

Hissavtalet med Khone har sagts upp

Nytt hissavtal med S:t Eriks Hiss

Snöröjningsavtal med har tecknats.

Nytt avtal med UC tar tecknats

EKONOMI

Årets resultat blev efter avskrivningar -346 268 kr

Avgiftsuttaget har varit oförändrad under 2017.

Föreningen har haft samtliga lån bundna hos Stadshypotek/Handelsbanken, till räntesats 1,22% tom 30/9 2018.

Nytt lån på 300 000,- har upptagit i Handelsbanken till en ränta 1.08% på 3 år

Lånen har amorterats med 90 000 kr under året.

Renoveringen av tvättstugan blev lite dyrare än beräknat, varvid lån på 300 000 kr har upptagits i Stadshypotek/Handelsbanken under april 2017.

Avgiftsuttaget har under året varit ca 536,-/kvm, oförändrat som året innan.

Föreningen tillämpar avskrivningsplan K2.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	740 020,-	739 425,-	738 000,-	738 144,-
Resultat efter finansiella poster	-346 268,-	-45 827,-	108 544,-	52 978,-
Soliditet	78%	79%	79%	78%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (rörelsens huvudintäkter)

Resultat efter finansiella poster (resultat efter finansiella intäkter och kostnader)

Soliditet i % (eget kapital i förhållande till balansomslutningen)

PANT OCH ÖVERLÅTELSEAVGIFT

Styrelsen har beslutat att från och med 1 Juli 2015

införa pantsättningsavgift på 1% samt överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet.

(PBB 44 800 kr år 2017) dock ej lägre är förra årets PBB.

FÖRENINGENS AVTAL:

Inga förändringar

FRAMTIDA UTVECKLING:

Vidare fuktar det in i fastigheten vid Lindhagensgatan vilket bör åtgärdas, någon plan finns f n inte.

Kontroll ev byte av ventilationsfläktar i lgh.

Räntorna är fortfarande mycket låga, men styrelsen följer utveckling av räntan mycket noga.

Resultat och ställning:

Se bifogad resultat- och balansräkning.

Motioner

Inga Motioner har inkommit

Förslag till resultatdisposition:

6

Förslag till avsättning till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar.

Till stämman förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-411 119 kr
Årets resultat	<u>-346 268 kr</u>
	-757 388 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	0 kr
Överföring till fond för yttre underhåll	23 797 kr
Balanseras i ny räkning	<u>-411 119 kr</u>
	-757 388 kr

Se sidan 4 i balansräkningen

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			
Nettoomsättning	2	740 020	739 425
Övriga rörelseintäkter		36 525	200
Summa rörelseintäkter		<u>776 545</u>	<u>739 625</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 000 387	-664 579
Övriga externa kostnader	4	-971	-942
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-73 752	-73 760
Summa rörelsekostnader		<u>-1 075 110</u>	<u>-739 281</u>
Rörelseresultat		<u>-298 565</u>	<u>344</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30	95
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 733	-46 266
Summa finansiella poster		<u>-47 703</u>	<u>-46 171</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-346 268</u>	<u>-45 827</u>
Resultat före skatt		<u>-346 268</u>	<u>-45 827</u>
Årets resultat		<u>-346 268</u>	<u>-45 827</u>

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	18 363 626	18 429 506
Inventarier, maskiner och installationer	6	39 385	47 257
Summa materiella anläggningstillgångar		18 403 011	18 476 763
Summa anläggningstillgångar		18 403 011	18 476 763
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		-1	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 081	28 565
Summa kortfristiga fordringar		31 080	28 565
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		237 133	289 405
Summa kassa och bank		237 133	289 405
Summa omsättningstillgångar		268 213	317 970
SUMMA TILLGÅNGAR		18 671 224	18 794 733

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>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 247 984	15 247 984
Fond för yttre underhåll		71 391	47 594
Summa bundet eget kapital		<u>15 319 375</u>	<u>15 295 578</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-411 119	-341 495
Årets resultat		-346 268	-45 827
Summa fritt eget kapital		<u>-757 387</u>	<u>-387 322</u>
Summa eget kapital		<u>14 561 988</u>	<u>14 908 256</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 952 289	3 742 289
Summa långfristiga skulder		<u>3 952 289</u>	<u>3 742 289</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		43 924	32 758
Skatteskulder		29 555	28 756
Övriga skulder		120	480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		83 348	82 194
Summa kortfristiga skulder		<u>156 947</u>	<u>144 188</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>18 671 224</u>	<u>18 794 733</u>

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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>% föreg år</i>
Byggnad	0,5%	0,5%
Installation av bredband	10%	10%

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.

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Årsavgifter	614 064	614 064
Hyror	125 508	124 032
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	448	1 329
	740 020	739 425

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Drift		
Städning	39 860	38 922
Trädgårdsskötsel	788	2 594
Snöröjning	6 875	-
Reparationer	147 539	83 361
El	27 705	25 626
Uppvärmning	148 412	150 893
Vatten	41 717	39 076
Sophämtning	15 007	14 238
Försäkringspremie	25 427	20 143
Fastighetsavgift bostäder	22 355	21 556
Fastighetsskatt lokaler	7 200	7 200
Övriga fastighetskostnader	23 056	10 784
Kabel-tv/Bredband/IT	31 174	31 148
Förvaltningsarvode ekonomi	65 292	64 184
Övriga externa tjänster	9 575	7 304
	<u>611 982</u>	<u>517 029</u>
Underhåll		
Tvättstuga	324 941	-
Lås	63 464	147 550
	<u>388 405</u>	<u>147 550</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 000 387</u>	<u>664 579</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	971	942
Summa	<u>971</u>	<u>942</u>

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	13 176 595	13 176 595
-Mark	6 285 480	6 285 480
	<u>19 462 075</u>	<u>19 462 075</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 032 569	-966 686
-Årets avskrivning enligt plan	-65 880	-65 883
	<u>-1 098 449</u>	<u>-1 032 569</u>
Redovisat värde vid årets slut	18 363 626	18 429 506
Taxeringsvärde		
Byggnader	12 320 000	12 320 000
Mark	15 000 000	15 000 000
	<u>27 320 000</u>	<u>27 320 000</u>
Bostäder	26 600 000	26 600 000
Lokaler	720 000	720 000
	<u>27 320 000</u>	<u>27 320 000</u>

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	78 765	78 765
	<u>78 765</u>	<u>78 765</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-31 508	-23 631
-Årets avskrivning enligt plan	-7 872	-7 877
	<u>-39 380</u>	<u>-31 508</u>
Redovisat värde vid årets slut	39 385	47 257

Not 7 Kassa och bank

	2017	2016
Bank	9	9
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	237 124	289 396
Summa	237 133	289 405

Not 8 Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>		
<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
15 247 984	-	47 594	-341 495	-45 827	14 908 256
		23 797	-23 797		
			-45 827	45 827	
				-346 268	-346 268
<u>15 247 984</u>	<u>-</u>	<u>71 391</u>	<u>-411 119</u>	<u>-346 268</u>	
		15 319 375	-757 388		14 561 987

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2017-12-31</i>	<i>Amortering</i>	<i>Skuldbelopp 2016-12-31</i>
Stadshypotek		1,22%	2 243 349	-48 000	2 291 349
Stadshypotek		1,22%	1 418 940	-32 000	1 450 940
Stadshypotek		1,08%	290 000	-10 000	-
			<u>3 952 289</u>	<u>-90 000</u>	<u>3 742 289</u>
Amortering kommande bokslutsperiod				-100 000	

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<hr/>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	8 770 000	8 770 000
Summa ställda säkerheter	8 770 000	8 770 000

Not 11 Eventualförpliktelser

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

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

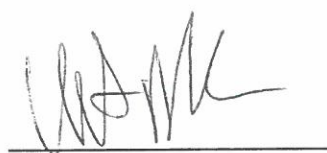
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Brf Mosippan

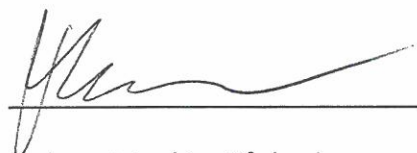
769607-2573

Underskrifter

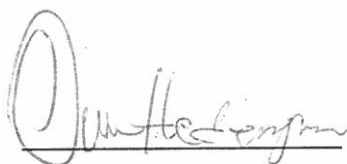
Stockholm 2018-04-13



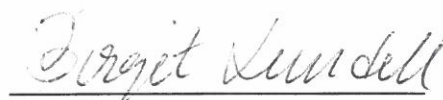
Ordf Mats Rask



Ledamot Joakim Råshed



Ledamot Ove Hedengren



Ledamot Birgit Lundell

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018 -**05-18**



Håkan Leif

Av föreningsstämman vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Mosippan

Org.nr 769607-2573

Undertecknad, vald revisor av Brf Mosippan, avger härmed revisionsberättelse.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Mosippan för år 2017. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen 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 årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Efter att ha granskat underlag och protokoll samt den ekonomiska bokföringen finner jag inga anmärkningar eller invändningar mot den redovisade ekonomiska berättelsen. Jag tillstyrker att föreningsstämman (eller motsvarande) fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen samt behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen. Styrelsens medlemmar har enligt min mening inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag rekommenderar årsmötet (eller motsvarande) att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 maj 2018


Håkan Leif
Brf Mosippans revisor