

Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Mälarhöjdsutsikten 15

769625-8362

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mälarhöjdsutsikten 15 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelsen får härmed avge förvaltningsberättelse med tillhörande årsredovisning för verksamhetsåret 2017-01-01 – 2017-12-31

Fastigheten Stockholm Fridhemshöjden 15 med adress Edsbergsgränd 8 i Hägersten, ägs och förvaltas sedan 2013-07-18 av Bostadsrättsföreningen Mälarhöjdsutsikten 15. Fastigheten består av 10 lägenheter, samtliga i bostadsrättsform. Det finnes en mindre lokal som hyrs ut till Telenor. Det finnes 3 parkeringsplatser.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Patent-och Registreringsverket 2016-11-11.

Under föregående år 2016 har stadgeändringar gjorts vid två tillfällen gällande godkänna juridisk person som medlem och bostadsrättsföreningens strävan att ta miljöhänsyn.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning fram till årsmötet den 28/3;

Einar Bodström – Ordförande

Susanne Ahlberg – Kassör

Eva Marklund – Sekreterare

Gustav Hägglund – Ledamot

Jenny Andersson – Suppleant

Valberedning; Jamie Rinder och Anna-Klara Carlsten

Ny styrelse fr o m ordinarie föreningsstämma 28/3;

Einar Bodström – Ordförande

Susanne Ahlberg – Kassör

Eva Marklund – Sekreterare

Gustav Hägglund – Ledamot

Emma Hägerström – Suppleant

Valberedning; Jamie Rinder och Anna-Klara Carlsten

Revisor

Till föreningens revisor valdes medlem Johan Vidlund (internrevisor).

Firmatecknare

Firman tecknas förutom av styrelsen av två av styrelsens ledamöter i förening.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Jarla Ekonomi som har bistått styrelsen vid behov och med upprättande av bokslut, årsredovisning, likviditetsanalys samt inkomstdeklaration. Redovisningen sköts av styrelsen genom i första hand kassör Susanne Ahlberg.

För den tekniska förvaltningen anlitas vid behov Hagbergs Fastighetsservice AB.

I övrigt anlitas olika entreprenörer och företag som servar värmepanna, tvättmaskiner, torktumlare etc.

Föreningen är medlem i intresseorganisationen Bostadsrätterna, som är en rikstäckande organisation för svenska bostadsrättsföreningar varifrån styrelsen kan få hjälp med juridisk rådgivning och utbildning i bostadsrättsfrågor.

Lokalkontakt

Kontraktet löper på med fem år i taget.

Anställda

Föreningen har inga anställda.

Arvode

Inget arvode har erlagts till styrelsen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 mars, 2017.

Under 2017 har föreningen haft 4 st protokollförda styrelsemöten och 2 st s k fixardagar.

Föreningen har också genomfört en medlemsomröstning via e-post om reducering av parkeringsplatser.

Medlemmar

Föreningen har 15 medlemmar. 1 s t överlåtelse har ägt rum.

Avgifter

Avgifterna följer den ekonomiska planen, föreningen planerar en sänkning med 7 % f r om januari månad 2018.

Under året har gemensam el införts och varje hushåll debiteras en enhetstaxa som inkluderar nät- och förbrukningsavgift.

Försäkring

Fastigheten Stockholm Fridhemshöjden 15 är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Inteckningar

Fyra (4) inteckningar om totalt 4 980 000 sek finns uttaget.

Ekonomi

Föreningens likviditet har under året varit god. Styrelsen har en likviditetsanalys som planeringsinstrument för arbetet med ekonomin på sikt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av i huvudsak fem ärenden och områden som vi arbetat med;

Fiberkabelinstallation

Energibesparingsåtgärder; solcellsinstallation

Införande av gemensam elförsörjning

Omläggning av fastighetslån

Parkering och cykelförråd

I juni månad installerades fiberkabel i vårt hus. Tjänsten levererades av Telia och innehåller Tv, Bredband och Fast telefoni.

Solcellsinstallationen kom igång senare än beräknat på grund av långa handläggningstider på Stadsbyggnadskontoret, bygglovet som beräknades vara klart i mars kom först i september. Installationen påbörjades i november månad och slutfördes innan årsskiftet. Produktionen av el, kan följas i en app.

Installation av gemensamhetsel genomfördes också under slutet av året, en gemensam elavgift infördes.

Under året har ett av föreningens lån på fastigheten omförhandlats, vilket innebär ganska omfattande räntebesparingar.

FLERÅRSÖVERSIKT

	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Bruttoresultat	394 532	410 595	336 340	335 950
Resultat efter finansiella poster	36 299	68 539	-76 378	-99 177
Soliditet i %	78	77	77	77
Fond för yttre fastighetsunderhåll	29 310	22 370	15 430	10 168
Årsavgift per m ² bostadsyta	612,7	612,7	572,6	572,6
Lån per m ² bostadsyta	9 958	9 958	10 268	10 268
Insats per m ² bostadsyta	3 315,7	3 315,7	3 315,7	3 315,7
Genomsnittlig skuldränta i %	1,24	1,99	2,4	2,4
Fastighetens belåningsgrad i %	22	22	23	23
Taxeringsvärde i kkr	6 940	6 940	5 652	5 652

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-174 667
Årets resultat	36 299
<i>Summa</i>	<i>-138 368</i>

Förslag till disposition:

Stadgeenlig avsättning	6 940
Balanseras i ny räkning	-145 308
<i>Summa</i>	<i>-138 368</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter		394 532	360 595
Övriga rörelseintäkter	2	–	50 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		394 532	410 595
Rörelsekostnader			
Löpande reparationer och underhåll		–	-3 950
Driftkostnader	3	-150 519	-95 753
Administrationsomkostnader	4	-25 115	-40 228
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-103 259	-103 002
Summa rörelsekostnader		-278 893	-242 933
Rörelseresultat		115 639	167 662
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 340	-99 123
Summa finansiella poster		-79 340	-99 123
Resultat efter finansiella poster		36 299	68 539
Resultat före skatt		36 299	68 539
Årets resultat		36 299	68 539

BALANSRÄKNING

1

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	21 677 938	21 571 258
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		21 677 938	21 571 258
Summa anläggningstillgångar		21 677 938	21 571 258
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 500	1 425
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 502	1 426
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		188 645	207 959
<i>Summa kassa och bank</i>		188 645	207 959
Summa omsättningstillgångar		190 147	209 385
SUMMA TILLGÅNGAR		21 868 085	21 780 643

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatskapital	15 248 700	15 248 700
Upplåtelseavgift	1 694 300	1 694 300
Fond för yttre underhåll	29 310	22 370
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>16 972 310</i>	<i>16 965 370</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-174 667	-236 266
Årets resultat	36 299	68 539
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-138 368</i>	<i>-167 727</i>
Summa eget kapital	16 833 942	16 797 643
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6	4 830 000
		4 830 000
Summa långfristiga skulder	4 830 000	4 830 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	76 197	–
Skatteskulder	31 222	27 099
Övriga skulder	456	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	96 268
		125 901
Summa kortfristiga skulder	204 143	153 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 868 085	21 780 643

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt följer Bokföringsnämndens allmänna råd.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	0,67	150

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsen förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll. Avsättning sker med lägst om 0,1% av taxeringsvärdet enligt stadgarna.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet är ett finansiellt nyckeltal som anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman. Under verksamhetsåret har inga arvoden betalats ut.

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2017	2016
	Övrig intäkt avser kompensation för lgh 901 fönster	0	50 000
		0	50 000

Not 3	Driftkostnader	2017	2016
	El och värme	62 446	50 691
	Vatten och avlopp	10 788	13 209
	Sophämtning	4 528	4 356
	Trädgård	6 287	3 056
	Fastighetsskatt/avgift	17 180	14 042
	Fastighetsförsäkring	8 974	8 504
	Kabel tv	30 003	0
	Energideklaration	8 775	0
	Övriga fastighetskostnader	1 538	1 895
		150 519	95 753

Not 4	Administrationkostnader	2017	2016
	Förbrukningsmaterial	70	618
	Revisionsarvode	545	18 750
	Redovisningstjänster	18 250	17 116
	Bankkostnader	1 712	1 517
	Övriga omkostnader	778	-1 533
	Medlemsskap	3 760	3 760
		25 115	40 228

Not 5	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Köp- och uppskrivning av fastigheten	14 779 561	14 779 561
	Inköp- och ombyggnation	7 100 389	7 073 439
	Årets anskaffningar	209 939	26 950
	Utgående anskaffningsvärden	22 089 889	21 879 950
	Årets avskrivningar	-103 259	-103 002
	Akkumulerade avskrivningar	411 951	308 692
	Utgående restvärde enligt plan	21 677 938	21 571 258

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 6 503 007 (fg år 6 503 007)

Taxeringsvärde	2017	2016
Taxeringsvärde byggnad	4 325 000	4 325 000
Taxeringsvärde mark	2 615 000	2 615 000

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder:	4 062 00
Lokal:	263 000

Årets anskaffningar	
Installation Fiberbredband	52 950
Installation Solceller	69 625
Installation Gemensamhetsel	87 364

Not 6	Förfallotid skulder	2017-12-31	2016-12-31
-------	---------------------	------------	------------

Skulder till kreditinstitut

Förfaller mellan 1 till 5 år		4 830 000	4 830 000
------------------------------	--	-----------	-----------

Långivare	Ränta i %	Räntan är bunden t o m	Löptid ränta	Lånebelopp
Stadshypotek AB	1,20	rörlig	90 dagar	1 660 000
Stadshypotek AB	1,20	rörlig	90 dagar	1 660 000
Stadshypotek AB	1,31	2019-07-30	Fast	1 510 000

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
-------	--	------------	------------

Upplupna räntor		8 231	10 975
Förskottsbetalda årsavgifter och parkering		24 232	26 364
Upplupna boksluts- och revisionsarvode		16 000	30 625
Upplupna driftkostnader		2 585	12 087
Upplupna administrationskostnader		0	1 200
Förutbetalda hyresintäkter		45 220	44 650
		96 268	125 901

Not 8	Ställda säkerheter och Ansvarförbindelser	2017-12-31	2016-12-31
-------	---	------------	------------

Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut		4 980 000	4 980 000
--	--	-----------	-----------

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
---------------------	--	------	------

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2018-04-09

Susanne Ahlberg

Eva Marklund

Einar Bodström

Gustav Hägglund