



Årsredovisning 2017

Brf Högalidsgatan 33

Org. 769608-7100

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Postadress: Högalidsgatan 33, 117 30 Stockholm

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se

www.agentiaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under 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.

Föreningens fastighet, propellern 7 i Stockholms kommun förvärvades 2008-05-23.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Högalidsgatan 33. Fastigheten byggdes 1929 och har värdeår 1995.

Den totala byggnadsytan uppgår till 827 kvm, varav 712 kvm utgör lägenhetsyta och 115 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
28 st 1 rum och kök

Av dessa lägenheter är 27 upplåtna med bostadsrätt och en med hyresrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal.

Väsentligt lokalavtal i föreningen är tecknat med Södermalms Scoutkår, avtal till 2019-09-30.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2008, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Spolning av rör och stammar	2016
Energideklaration	
Målning av taket	2014
Renovering tvättstuga	1995
Hissrenovering	1995
Fasadrenovering och fönsterbyte	1995
Stambyte	1995

Fastighetsskötsel har under 2017 skötts av föreningen. Städning av gemensamma ytor har lagts ut till entreprenör Ren Standard. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-09-06 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-05-23. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2008-08-26. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 33 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som utträtt under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 34. Under året har 5 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan föreningsstämma, 2017-06-30 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Emilie Lidén	ledamot/ordf.
Hanna Norstedt	ledamot
Henrik Kruskopf	ledamot
Tove Leijon	suppleant
Isabelle Oleszko	suppleant
Blenda Setterwall Klingert	suppleant

Till **revisor** har Michael Adamsson valts.

Valberedningen består av Per Hjerpe och Sebastian Berentsen.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 2 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2017 är 142 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var 92 Kkr. En fuktskada har föreningen haft då en självrisk har betalats ut om 44Kkr och försäkringsbolaget Brandkontoret har sedan betalats ut ersättning om 70Kkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmens och den har under år 2017 minskat något. Räntekostnaderna likaså då ränteläget varit lågt och amortering gjorts av lånen.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 123 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 265 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett

likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 265 Kkr. Anledningen till överskottet beror på att avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 291 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 55 Kkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 595 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Byte av dörrar	2018	595

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 151 734	1 737 797	422 583	-870 711	92 488	27 533 891
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			72 105			
Balanseras i ny räkning				20 383	-92 488	
Årets resultat					142 638	142 638
Belopp vid årets utgång	26 151 734	1 737 797	494 688	-850 328	142 638	27 676 529

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	786 163	717 788	762	757	753
Resultat efter finansiella poster, Kkr	142 638	92 488	106	40	92
Soliditet, %	83,1	83,0	82,9	82,9	82,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	867	867	913	913	1 054
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 907	7 988	8 038	8 078	8 119
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	40 537	40 537	38 011	38 011	38 011
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,44	2,02	2,49	3,05	3,34
Fastighetens belåningsgrad, % **	17,3	17,4	17,4	17,5	17,5

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

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

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-850 328
Årets resultat	142 638
	<hr/>
	-707 690
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	72 105
I ny räkning överföres	-779 795
	<hr/>
	-707 690

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	716 158	717 788
Övriga rörelseintäkter	3	70 005	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		786 163	717 788
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-419 388	-360 794
Övriga externa kostnader	5	-69 523	-78 456
Personalkostnader	6	-6 993	-6 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-123 669	-123 669
Summa rörelsens kostnader		-619 573	-569 912
Rörelseresultat		166 590	147 876
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	31
Räntekostnader		-23 952	-55 419
Summa finansiella poster		-23 952	-55 388
Resultat efter finansiella poster		142 638	92 488
Årets resultat		142 638	92 488

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	31 485 029	31 593 325
Inventarier, verktyg och installationer	8	<u>18 362</u>	<u>33 735</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		31 503 391	31 627 060
Summa anläggningstillgångar		31 503 391	31 627 060
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 581	3 847
Aktuell skattefordran		0	1 033
Övriga fordringar		110	110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>15 807</u>	<u>15 487</u>
Summa kortfristiga fordringar		21 498	20 477
Kassa och bank		1 798 112	1 507 007
Summa omsättningstillgångar		1 819 610	1 527 484
SUMMA TILLGÅNGAR		33 323 001	33 154 544

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	27 889 531	27 889 531
Yttre fond	494 688	422 583
Summa bundet eget kapital	28 384 219	28 312 114
Fritt eget kapital		
Ansamlad förlust	-850 328	-870 711
Årets resultat	142 638	92 488
Summa fritt eget kapital	-707 690	-778 223
Summa eget kapital	27 676 529	27 533 891
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	5 384 848	5 440 176
Summa långfristiga skulder	5 384 848	5 440 176
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	55 328	55 328
Leverantörsskulder	36 356	27 379
Aktuell skatteskuld	283	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 169 657	97 770
Summa kortfristiga skulder	261 624	180 477
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33 323 001	33 154 544

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	166 590	147 876
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	123 669	123 669
Erhållen ränta mm	0	31
Erlagd ränta	<u>-23 952</u>	<u>-55 419</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	266 307	216 157
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-1 734	-3 847
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-320	-12 609
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	8 977	20 096
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>73 203</u>	<u>-35 336</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	346 433	184 461
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	<u>-55 328</u>	<u>-34 496</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-55 328	-34 496
Förändring av likvida medel	291 105	149 965
Likvida medel vid årets början	<u>1 507 007</u>	<u>1 357 042</u>
Likvida medel vid årets slut	1 798 112	1 507 007

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar.

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	200 år	0,5 %
Fastighetsförbättringar	40 år	2,5 %
Inventarier	5-10 år	10 -20%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Årsavgifter bostadsrätter	596 520	596 520
	Hyresintäkter bostäder	46 164	46 164
	Hyresintäkter lokaler	67 631	66 842
	Övriga intäkter	5 843	8 262
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	716 158	717 788
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2017	2016
	Försäkringsersättningar	70 005	0
	Summa övriga rörelseintäkter	70 005	0

NOTER

Not 4	Driftkostnader	2017	2016
	Städ	21 336	20 486
	Självrisk	44 500	0
	Reparationer och underhåll	71 321	76 282
	Fastighetsel	28 726	27 373
	Fjärrvärme	132 278	136 717
	Vatten och avlopp	25 444	24 191
	Sophämtning	27 982	13 997
	Kabel-TV/bredband	7 488	7 260
	Försäkringspremier	7 390	6 956
	Fastighetskatt/avgift	41 170	39 854
	Övriga driftkostnader	11 753	7 678
	Summa driftkostnader	419 388	360 794

Not 5	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Förvaltningsarvode	49 944	52 896
	Kostn för styrelsemöten o dyli	3 632	11 308
	Revisionsarvode	9 000	8 125
	Bankkostnader	5 413	5 154
	Övriga externa kostnader	1 534	973
	Summa övriga externa kostnader	60 523	78 456

Not 6	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvode	6 993	6 993
	Summa personalkostnader	6 993	6 993

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	32 697 122	32 697 122
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 697 122	32 697 122
	Ingående avskrivningar	-1 103 797	-995 501
	Årets avskrivningar	-108 296	-108 296
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 212 093	-1 103 797
	Utgående redovisat värde	31 485 029	31 593 325
	Redovisat värde byggnader	20 358 251	20 466 091
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	15 957	16 413
	Redovisat värde mark	11 110 821	11 110 821
	Summa redovisat värde	31 485 029	31 593 325
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastighet:	24 035 000	24 035 000
	varav byggnader:	13 035 000	13 035 000

NOTER

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	120 563	120 563
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 563	120 563
	Ingående avskrivningar	-86 828	-71 455
	Årets avskrivningar	-15 373	-15 373
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 201	-86 828
	Utgående redovisat värde	18 362	33 735

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkringspremier	1 207	1 130
	Ekonomisk förvaltning	12 698	12 486
	Kabel-TV	1 902	1 871
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 807	15 487

Not 10	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	221 312	221 312
	Amortering efter 5 år	5 163 536	5 218 864
	Summa långfristiga skulder	5 384 848	5 440 176

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Nordea*	2018-03-29	0,33	27 328	2 752 176
Nordea*	2018-07-05	0,48	28 000	2 688 000
Summa			55 328	5 440 176
Avgår kortfristig del				55 328
Summa långfristiga skulder				5 384 848

*Föreningen har lån med villkorsändring under 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2017-12-31.

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	58 450	66 602
	Upplupna räntekostnader	3 197	2 954
	Upplupen fjärrvärmekostnad	18 976	19 233
	Upplupet revisionsarvode	16 500	7 500
	Övr upp kost o förutbet int	72 534	1 481
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	169 657	97 770

NOTER

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>9 795 000</u>	<u>9 795 000</u>
Summa ställda säkerheter	9 795 000	9 795 000

Stockholm 2018-06-

Emilie Lindén

Hanna Nordstedt

Henrik Kruskopf

Min revisionsberättelse har lämnats den juni 2018.

Michael Adamsson
Förtroendevald revisor