

Årsredovisning 2017



Brf Safiren 1 i Solna

Org.nr 769615-2276

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Brf Safiren 1 i Solna
c/o Olof Broberg, Skytteholmsvägen 20, 171 44 SOLNA

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 för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens fastighet, Safiren 1 i Solna, i Solna kommun förvärvades 2012-05-25.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Skytteholmsvägen 20. Fastigheten byggdes kring 1950 och har värdeår 1950.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 593 kvm, varav 2 501 kvm utgör lägenhetsyta och 92 kvm lokalyta. I föreningen finns 8 parkeringsplatser och 6 garage.

Lägenhetsfördelning
8 st 3 rum och kök
18 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 25 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Moderna Försäkringar AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Rengöring av värmesystem	2016
Ny dörr till redskapsrummet	2016
Nybyggnation av grind yttre trappa källarplan	2016
Fönsterbyte	2015
Stambyte kök	2015
Torkskåp i tvättstugan	2015
Hissbyte	2014
Värme-radiatorventiler	2013
Trappa baksidan	2012
Tvättmaskiner	2012

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Leda Fastighetsservice. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-18 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-04-11. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-08-03. Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Solna kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 44 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 2. Antalet medlemmar som avgått under året är 2. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 44. Under året har 1 överlåtelse skett och 0 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-04-18 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Greger Wallin	ledamot/ordf.
Rigmor Rosenqvist	ledamot/kassör
Olle Broberg	ledamot/sek.
Solveig Carlsson	ledamot
Ola Billger	ledamot
Ulla Westling	ledamot
Tove Griffin	suppleant

Till **revisor** har Lars-Erik Bergqvist, Danderyds Revisionsbyrå AB valts.

Valberedningen består av Roger Nornholm.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 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

Bytet huvuddel av elinstallationer till alla lägenheter, garage och källare har slutförts under året.

I samband med villkorsändring av föreningens lån har amortering gjorts med 1 miljon kronor.

Avtal har tecknats med Växthusutveckling AB för skötsel av trädgården.

Föreningens resultat för år 2017 är 232 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var 58 Kkr. Förändringen beror främst på minskade räntekostnader, vilken har halverats jämfört med 2016. Detta har ett samband med den lägre räntenivå som belastat föreningen samt genomförda amorteringar.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden och den har under år 2017 minskat med 15 Kkr jämfört med året innan.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 538 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 770 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 770 Kkr.

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 gör föreningen ett negativt kassaflöde med 220 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har amorterat 1 Mkr samt lagt ner 154 Kkr i investeringar.

Årsavgifterna sänktes med 40 kr/kvm/år fr.o.m. 1 januari 2017 och i samband med budgetarbetet inför år 2018 beslutade styrelsen att sänka avgifterna ytterligare med 40 kr/kvm/ år fr.o.m. 1 januari 2018.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Ombyggnad stuprör	36

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 470 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel delvis via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Reparation mur och stängsel mot gatan	2018	100
Bjälklag infart garage	2018	120
Målning trapphus	2018	150
Frånluftfläkt	2020	100

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 777 786	2 973 654	361 736	-310 878	58 435	50 860 733
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			105 134	-105 134		
Balanseras i ny räkning				58 435	-58 435	
Årets resultat					231 514	231 514
Belopp vid årets utgång	47 777 786	2 973 654	466 870	-357 577	231 514	51 092 247

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	1 876	1 973	1 939	1 972	1 796
Resultat efter finansiella poster, Kkr	232	58	-159	152	162
Soliditet, %	77,8	76,8	71,7	70,3	69,5
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	639	679	679	679	604
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 224	6 666	8 652	8 969	9 281
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	21 094	21 094	21 094	21 070	21 070
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,70	2,77	2,93	3,25	3,64
Fastighetens belåningsgrad, % **	22,2	23,6	30,4	31,6	32,7

* 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	-357 577
Årets resultat	231 514
	<hr/>
	-126 063
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	107 237
I ny räkning överföres	-233 300
	<hr/>
	-126 063

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	2016-01-01
	Not	2017-12-31	2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	<u>1 876 083</u>	<u>1 973 209</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 876 083	1 973 209
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-703 941	-767 318
Övriga externa kostnader	4	-88 032	-82 920
Personalkostnader	5	-71 760	-63 033
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-537 763</u>	<u>-537 087</u>
Summa rörelsens kostnader		-1 401 496	-1 450 358
Rörelseresultat		474 587	522 851
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		5 349	16 553
Räntekostnader		<u>-248 422</u>	<u>-480 969</u>
Summa finansiella poster		-243 073	-464 416
Årets resultat		231 514	58 435

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	63 786 247	64 010 369
Inventarier, verktyg och installationer	7	50 482	210 265
Summa materiella anläggningstillgångar		63 836 729	64 220 634
Summa anläggningstillgångar		63 836 729	64 220 634
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 944	3 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	40 258	38 399
Summa kortfristiga fordringar		44 202	42 341
Kassa och bank		1 772 368	1 992 515
Summa omsättningstillgångar		1 816 570	2 034 856
SUMMA TILLGÅNGAR		65 653 299	66 255 490

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	50 751 440	50 751 440
Yttre fond	466 870	361 736
Summa bundet eget kapital	51 218 310	51 113 176
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-357 577	-310 878
Årets resultat	231 514	58 435
Summa fritt eget kapital	-126 063	-252 443
Summa eget kapital	51 092 247	50 860 733
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	14 097 542	15 097 542
Summa långfristiga skulder	14 097 542	15 097 542
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	85 330	73 982
Aktuell skatteskuld	3 025	2 413
Övriga skulder	142 822	2 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	232 333	218 635
Summa kortfristiga skulder	463 510	297 215
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	65 653 299	66 255 490

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	474 587	522 851
Justeringar för avskrivningar	537 763	537 087
Erhållen ränta mm	5 349	16 553
Erlagd ränta	-248 422	-480 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	769 277	595 522
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	7 635
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-1 861	-16 903
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	121 914	-103 585
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	44 381	-47 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten	933 711	435 449
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-153 858	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-153 858	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-1 000 000	-4 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-4 500 000
Förändring av likvida medel	-220 147	-4 064 551
Likvida medel vid årets början	1 992 515	6 057 066
Likvida medel vid årets slut	1 772 368	1 992 515

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	100 år	1%
Fastighetsförbättringar	10-30 år	3-10%
Elinstallationer	10 år	10%
Tvättmaskiner	10 år	10%
Torkskåp	5 år	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 ytte underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. I anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	1 446 513	1 541 063
	Hyresintäkter bostäder	248 688	246 407
	Hyresintäkter lokaler	62 411	56 585
	Hyresintäkter p-platser	42 300	41 850
	Hyresintäkter garage	68 400	68 400
	Övriga intäkter	7 771	18 904
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 876 083	1 973 209

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	26 952	26 952
	Städ	28 749	32 397
	Yttre skötsel	34 264	0
	Reparationer och underhåll	50 161	131 528
	Fastighetsel	56 050	54 819
	Fjärrvärme	347 147	361 891
	Vatten	46 591	43 976
	Sophämtning	20 782	24 009
	Försäkringspremier	33 783	32 720
	Fastighetsavgift/skatt	44 770	43 454
	Övriga driftskostnader	14 692	15 572
	Summa driftskostnader	703 941	767 318
Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Kostnader för styrelsemöten och dyl	8 101	6 029
	Revisionsarvode	12 478	12 478
	Arvode ekonomisk förvaltning	46 357	44 652
	Övriga externa kostnader	21 096	19 761
	Summa övriga externa kostnader	88 032	82 920
Not 5	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvode	60 000	51 000
	Lön	0	1 800
	Sociala kostnader	11 760	10 233
	Summa personalkostnader	71 760	63 033

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	65 592 120	65 592 120
	Inköp elinstallationer	153 858	0
	Omklassificeringar elinstallationer	157 167	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 903 145	65 592 120
	Ingående avskrivningar	-1 581 751	-1 078 714
	Omklassificeringar avsk. el.install 2016	-15 717	0
	Årets avskrivningar	-519 430	-503 037
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 116 898	-1 581 751
	Utgående redovisat värde	63 786 247	64 010 369
	Redovisat värde byggnader	35 750 507	36 125 357
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	3 705 084	3 554 356
	Redovisat värde mark	24 330 656	24 330 656
	Summa redovisat värde	63 786 247	64 010 369
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	47 595 000 23 928 000	47 595 000 23 928 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	295 221	138 054
	Omklassificeringar	-157 167	157 167
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 054	295 221
	Ingående avskrivningar	-84 956	-50 906
	Omklassificeringar	15 717	0
	Årets avskrivningar	-18 333	-34 050
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 572	-84 956
	Utgående redovisat värde	50 482	210 265
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsförsäkring	23 082	22 194
	Kabel-TV	1 219	1 202
	Ekonomisk förvaltning	11 787	11 589
	Övriga förutbetalda kostnader	4 170	3 414
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 258	38 399

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Stadshypotek	14 097 542	15 097 542
	Summa långfristiga skulder	14 097 542	15 097 542

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Stadshypotek	2019-06-01	0,80	0	5 593 155
Stadshypotek	2020-06-01	0,90	0	5 000 000
Stadshypotek	2018-03-01	0,90	0	3 504 387
Summa			0	14 097 542
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				14 097 542

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupna räntekostnader	2 541	0
	Förskottsbetalda hyror och avgifter	159 051	153 106
	Upplupna elkostnader	5 275	5 086
	Upplupen fjärrvärmekostnad	47 226	47 947
	Övriga upplupna kostnader	18 240	12 496
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	232 333	218 635

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>22 187 000</u>	<u>22 187 000</u>
Summa ställda säkerheter	22 187 000	22 187 000

Stockholm 2018-03-

Ola Billger Solveig Carlsson

Olle Broberg Rigmor Rosenqvist

Ulla Westling Greger Wallin

Min revisionsberättelse har lämnats den mars 2018.

Lars-Erik Bergqvist
Förtroendevald revisor