



Årsredovisning för Brf Mästarbacken

716421-9706

Räkenskapsåret
2017

Styrelsen för Brf Mästarbacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningen har sitt säte i HÄGERSTEN.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

- * Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 - 2027
- * Amortering på föreningens lån sker enligt plan
- * Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB

Under bokslutsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Stefan Engqvist	Ordförande
Monica Alsén	Kassör
Göran Lundstedt	Ledamot
Eva Danielson	Sekreterare
Sara Paborn	Suppleant

Revisor

Peter Olofson

Auktoriserad revisor, Finnhammars Revisionsbyrå AB

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Stämman för räkenskapsåret 2016 hölls den 21 april 2017.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 106 medlemmar fördelade på 61 bostadsrättslägenheter. Under året har 3 lägenheter bytt ägare samt 1 hyresrätt upplåtits med bostadsrätt. Under året har 3 medlemmar beviljats utträde och 5 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 108 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Årsavgifter och hyror	5 685	5 603	5 487	5 345
Resultat efter finansiella poster	203	937	-1 801	697
Soliditet (%)	78	53	43	51

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 344	7 777	2 102	-12 855	934	17 301
Upplåtelse av bostadsrätt	304	4 720				5 024
Disposition av föregående års resultat:			173	761	-934	0
Årets resultat					199	199
Belopp vid årets utgång	19 648	12 497	2 275	-12 094	199	22 524

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 094 326
årets vinst	199 108
	-11 895 218

behandlas så att avsättning till yttre fond	163 584
i ny räkning överföres	-12 058 802
	-11 895 218

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske enligt gällande underhållsplan med minst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde.

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

40.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 684 576	5 603 269
Övriga intäkter	2	209 732	216 069
Summa rörelseintäkter		5 894 308	5 819 338
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3, 4, 5, 6	-4 340 777	-3 266 351
Förvaltnings- och externa kostnader	7	-193 439	-197 364
Personalkostnader	8, 9	-786 154	-807 299
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-270 405	-319 190
Summa rörelsekostnader		-5 590 775	-4 590 204
Rörelseresultat		303 533	1 229 134
Finansiella poster			
Ränteintäkter	10	1	1 455
Räntekostnader	11	-100 838	-293 602
Summa finansiella poster		-100 837	-292 147
Resultat efter finansiella poster		202 696	936 987
Resultat före skatt		202 696	936 987
Skatter			
Skatt på årets resultat		-3 588	-3 215
Årets resultat	12	199 108	933 772

[Handwritten signature]

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	24 935 660	25 163 540
Inventarier, verktyg och installationer	14	552 825	595 349
Summa materiella anläggningstillgångar		25 488 485	25 758 889
Summa anläggningstillgångar		25 488 485	25 758 889
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran samt kundfordringar		10 414	1 250
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	15	2 362 386	6 210 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	218 489	279 181
Summa kortfristiga fordringar		2 591 289	6 490 843
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		799 310	290 835
Summa kassa och bank		799 310	290 835
Summa omsättningstillgångar		3 390 599	6 781 678
SUMMA TILLGÅNGAR		28 879 084	32 540 567

ED
GK
M
db

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 647 829	19 343 941
Upplåtelseavgifter		12 496 686	7 776 574
Fond för yttre underhåll		2 274 577	2 101 777
Summa bundet eget kapital		34 419 092	29 222 292
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 094 326	-12 855 298
Årets resultat		199 108	933 772
Summa fritt eget kapital		-11 895 218	-11 921 526
Summa eget kapital		22 523 874	17 300 766
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	5 263 523	14 093 523
Summa långfristiga skulder		5 263 523	14 093 523
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	40 000	40 000
Förskottsinsbetalningar		30 445	1 202
Leverantörsskulder		182 084	382 262
Övriga skulder		234 916	216 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	604 242	505 905
Summa kortfristiga skulder		1 091 687	1 146 278
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 879 084	32 540 567

eg 9/5
MMS
ds

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,75% / 133 år
Inventarier och maskiner	20% / 5 år
Bilar	20% / 5 år

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017	2016
Årsavgifter	4 914 078	4 733 711
Hyror bostäder	395 671	499 658
P-platser, garage mm	328 034	323 305
Hyror förråd	33 157	33 170
Övriga hyresintäkter	13 636	13 424
	5 684 576	5 603 268

Not 2 Övriga intäkter

	2017	2016
Externa tjänster	168 771	150 600
Intäkter överlåtelse/pant	11 852	7 342
Övriga intäkter	28 074	28 693
Försäkringsersättning	1 027	29 442
Öresavrundning	8	-8
	209 732	216 069

ED gbt
Dus
A

Not 3 Fastighetsskötsel

	2017	2016
Snöröjning	17 476	17 826
Fastighetsskötsel gård	47 172	18 081
OVK	0	16 250
Tillsynsavgifter	3 150	3 699
Fordonskostnader	15 091	47 095
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	84 741	53 492
	167 630	156 443

Not 4 Reparationer

	2017	2016
Reparation hyreslägenheter	6 390	5 201
Reparation gemensamhetsutrymmen	2 483	29 002
Reparation VVS	42 916	22 160
Reparation lås	3 677	8 439
Reparation elinstallationer	5 478	16 716
Reparation byggnad	47 745	0
Skadegörelse	0	503
Reparation soprum/sophus	4 139	0
Reparation ventilation	4 074	0
Reparation fönster	3 027	0
Reparation utemiljö	8 460	0
Reparation garage/bilplatser	3 975	0
Vattenskada	2 325	0
	134 689	82 021

Not 5 Periodiskt underhåll

	2017	2016
Periodiskt underhåll byggnad	5 842	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	56 535
Underhållsplan	0	112 000
Periodiskt underhåll värmeanläggning	1 131 782	0
Periodiskt underhåll mark	15 000	0
	1 152 624	168 535

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 6 Drifts- och taxebundna kostnader

	2017	2016
Fastighetsel	131 280	120 294
Uppvärmning	1 186 698	1 212 866
Vattenkostnader	139 415	131 006
Sophämtning, sopsug, grovsopor	107 401	131 235
Försäkring	127 097	123 283
Tomträttsavgäld	470 700	470 700
Kommunikation (TV, Tele, IT)	231 275	195 600
Fastighetsskatt	491 968	474 368
	2 885 834	2 859 352

Not 7 Förvaltnings- och externa kostnader

	2017	2016
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning Arcada AB	74 726	70 220
Revisionskostnad	32 500	32 500
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt med samma belopp)	11 852	7 342
Möteskostnader styrelse och stämma	20 172	17 512
Trivselkostnader	13 261	16 157
Fastighetsägarna	9 789	9 826
Kreditupplysning	1 148	500
Administrativa förvaltningskostnader	20 844	32 751
Övriga kostnader	9 147	5 402
Bidrag och gåvor	0	5 154
	193 439	197 364

Not 8 Medelantalet anställda

	2017	2016
Medelantalet anställda	1	1

Not 9 Styrelsearvoden

	2017	2016
Styrelsearvoden	96 000	102 000
Sociala avgifter	22 102	23 916
	118 102	125 916



Not 10 Ränteintäkter

	2017	2016
Ränteintäkter skattekonto	1	1 455
	1	1 455

Not 11 Räntekostnader

	2017	2016
Räntekostnader	100 838	292 812
Övriga räntor och finansiella kostnader	0	790
	100 838	293 602

Not 12 Årets resultat

Uppställningen nedan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader. Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2017	2016
Årets resultat	199 108	933 772
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	270 405	319 190
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	1 152 624	168 535
Underhållsöverskott	1 622 137	1 421 497

Byggnadsytan är 7 616 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 213 kr/kvm (187 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 100-200 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

[Handwritten signature]

Not 13 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 383 923	30 383 923
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 383 923	30 383 923
Ingående avskrivningar	-5 220 383	-4 992 503
Årets avskrivningar	-227 880	-227 880
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 448 263	-5 220 383
Utgående redovisat värde	24 935 660	25 163 540

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 251 877	2 251 877
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 251 877	2 251 877
Ingående avskrivningar	-1 656 528	-1 565 218
Årets avskrivningar	-42 524	-91 310
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 699 052	-1 656 528
Utgående redovisat värde	552 825	595 349

Not 15 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2017-12-31	2016-12-31
Saldo på skattekonto	52 546	2 100
Bankkonto hos Arcada	2 253 793	6 139 073
Skattefordringar	56 047	69 239
2 362 386	6 210 412	

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbet. försäkring	99 914	106 593
Förutbet tomträtt	117 675	117 675
Bredband	0	48 000
Övrigt	900	6 913
218 489	279 181	

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SHB 68403			0	3 000 000
SHB 200104			0	5 790 000
Swedbank	0,99	2019-04-25	5 303 523	5 343 523
			5 303 523	14 133 523

200 000 kr kommer amorteras enligt föreningens lånevillkor inom 1-5 år. 5 103 523 kr kommer amorteras senare än 5 år.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

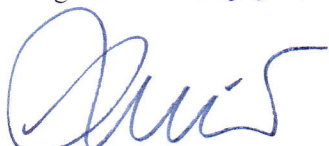
	2017-12-31	2016-12-31
Förbetalda hyror och avgifter	411 215	433 910
Upplupna utgiftsräntor	4 813	11 768
Revision	20 000	20 000
El	16 576	14 715
Värme	131 870	0
Sophämtning	19 768	2 699
Telia	0	1 585
Vatten	0	21 228
	604 242	505 905

[Handwritten signature]

Not 19 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	19 350 000	19 350 000
	19 350 000	19 350 000

Hägersten 2018-03-23



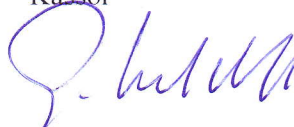
Stefan Engqvist
Ordförande



Monica Alsen
Kassör



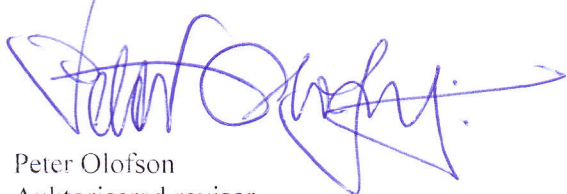
Eva Danielson
Sekreterare



Göran Lundstedt

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-03-26.



Peter Olofson
Auktoriserad revisor