

Årsredovisning
för
Brf Lispundet 15-23
769606-4554

Räkenskapsåret
2017

Styrelsen för Brf Lispundet 15-23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-09 och nuvarande stadgar registrerades 2003-08-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Lispundet 1 byggdes 1940 och har värdeår 1984. Byggnadens totalyta är 1432 kvm. Tomtytan är 1376 kvm.

Föreningen äger inte marken utan har tomträttsavtal med Stockholm Stad som gäller till och med 2022-12-31.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Ek's Allservice och Brf Lispundets styrelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ny torktumlare i tvättstugan
- Ny centrifug i tvättstugan
- 2st nya tvättmaskiner i tvättstugan
- 5st nya soprumsfläktar
- Byte av 5st avloppsrör i respektive trapphus
- Ommålning av 4st garagedörrar
- Nya stuprör på framsidan av fastigheten
- 2st frånluftsfläktar på vinden, port 15 och port 17

Byggnadens tekniska status

<i>Åtgärd</i>	<i>År</i>
Köksstammarna renoverades	1996
Badrumsstammarna renoverades	1996
Ventilationen renoverades	1996
Elstammarna renoverades	1996
Rökkanalerna provtrycktes	2006
Fönsterrenovering	2011
Nya portar med kodlås	2015
Nya strömbrytare i trapphus	2015
Ommålning av trapphus	2015
Högtrycksspolning av stammar	2015
Ventilationsrensning i kök och badrum	2015
Balkongrenovering	2016
Nya stuprör på baksidan av fastigheten	2016
Ommålning av burspråk vid port 15:s baksida	2016
Fastighetens grundfasad ommålad	2016
Ommålning av luckor och dörrar på fastighetens utsida	2016
Gjutning och upprättning av stentrappor	2016
Vattenavledande åtgärd vid port 15 och port 17	2016
Nytt element i port 17	2016
Nytt element i port 15:s källare	2016
Nytt element i skyddsrummet	2016
Ny toalett i tvättstugans källare	2016
Ommålning av golv i torkrum samt golvet utanför	2016
40st nya termostater	2016
15st nya avstängningsventiler	2016
Ny smutsavskiljare framför cirkulationspump	2016
Nytt torkskåp i tvättstugan	2016

<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad</i>
3st Frånluftsfläktar på vinden (port19-21-23)	2018	c:a 150.000:-
Den tredje och sista tvättmaskinen ska bytas	2018	c:a 50.000:-

Medlemsinformation

Fastigheten består av 28st medlemslägenheter varav 4st har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 33st och vid årets slut 34st.

Föreningen upplåter med hyresrätt 3st bostäder, 1st förråd och 4st garageplatser.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Roland Svensson	Ordförande
Lars Hansson	Kassör
Linnea Vamvatsicos Karlsson	Sekreterare
Elisabeth Gålmark	Ledamot
Signe Eriksson	Suppleant

Revisor har varit Lennart Thiman, revisorssuppleant har varit Karin Oknemark.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14/6 2017. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är kassör Lars Hansson.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 4st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 28 000 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 22 892 000 kr varav 9 092 000 kr avser mark.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 076 187	1 074 839	1 163 854	1 085 367
Resultat efter fin. poster	-399 521	-305 281	-956 118	-153 995
Soliditet	87	87	83	84
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	678	675	656	647
Lån / kvm bostadsrättsyta	2 107	2 107	2 555	2 639
Elkostnad / kvm totalyta	30	30	27	25
Värmekostnad / kvm totalyta	236	225	223	224
Vattenkostnad / kvm totalyta	25	24	21	21
Avsättning underhållsfond/kvm tot.	48	48	45	45

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskickade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 843 893	8 086 018	95 508	-1 043 272	-305 281	19 676 866
Reservering yttre fond			68 676	-68 676		0
Disposition av föregående års resultat:				-305 281	305 281	0
Årets resultat					-399 521	-399 521
Belopp vid årets utgång	12 843 893	8 086 018	164 184	-1 417 229	-399 521	19 277 345

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 348 553
avsättning till fond för yttre underhåll	-68 676
årets förlust	-399 521
	-1 816 750

behandlas så att
i ny räkning överföres

-1 816 750
-1 816 750

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 076 187	1 074 839
Summa rörelseintäkter		1 076 187	1 074 839
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 167 419	-1 043 931
Övriga externa kostnader	3	-72 696	-83 712
Arvoden och personalkostnader	4	-39 426	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-178 819	-174 103
Summa rörelsekostnader		-1 458 360	-1 341 172
Rörelseresultat		-382 173	-266 333
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 348	-38 948
Summa finansiella poster		-17 348	-38 948
Resultat efter finansiella poster		-399 521	-305 281
Resultat före skatt		-399 521	-305 281
Årets resultat		-399 521	-305 281

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 555 429	20 729 532
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	42 440	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 597 869	20 729 532
Summa anläggningstillgångar		20 597 869	20 729 532
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	54 619	55 242
Summa kortfristiga fordringar		54 619	55 242
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 646 988	1 887 335
Summa kassa och bank		1 646 988	1 887 335
Summa omsättningstillgångar		1 701 607	1 942 577
SUMMA TILLGÅNGAR		22 299 476	22 672 109

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 929 911	20 929 911
Fond för yttre underhåll		164 184	95 508
Summa bundet eget kapital		21 094 095	21 025 419
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 417 229	-1 043 272
Årets resultat		-399 521	-305 281
Summa fritt eget kapital		-1 816 750	-1 348 553
Summa eget kapital		19 277 345	19 676 866
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	2 704 867	2 704 867
Summa långfristiga skulder		2 704 867	2 704 867
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		85 681	59 605
Skatteskulder		79 155	77 048
Övriga skulder		1 400	2 445
Förutbetalda avgifter och hyror		85 909	95 015
Upplupna kostnader	10	65 119	56 263
Summa kortfristiga skulder		317 264	290 376
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 299 476	22 672 109

Kassaflödesanalys

Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-399 521	-305 281
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	178 819	174 103
Betald skatt	2 107	39 468
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-218 595	-91 710
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	623	1 711
Förändring av leverantörsskulder	26 076	-53 727
Förändring av kortfristiga skulder	-1 295	-6 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-193 191	-150 480
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-47 156	-982 413
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-47 156	-982 413
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	2 363 659
Upptagna lån	0	-575 883
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	1 787 776
Årets kassaflöde	-240 347	654 883
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 887 335	1 232 453
Likvida medel vid årets slut	1 646 988	1 887 336

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Fönster	25 år
Maskiner	10 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Ny belysning i alla trapphus 2018

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	870 996	866 936
Hysesintäkter bostäder	163 339	163 339
Hysesintäkter lokaler	4 800	4 636
Hysesintäkter garage	27 000	31 500
Pantförskrivningsavgift	3 121	3 995
Överlåtelseavgift	4 468	4 437
Öres- och kronutjämning	-7	-6
Övriga rörelseintäkter	2 470	2
	1 076 187	1 074 839

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel extradeb	0	7 825
Städning grundavtal	28 200	27 576
Övr. besiktn./kontroller	3 225	1 080
Serviceavtal	26 489	29 445
Hyresrätt	0	17 850
Bostadsrätt	0	20 162
Tvättstuga	178 173	20 000
Trapphus	0	254 800
Källarutrymme	1 588	0
Vind	12 626	0
Soprum	14 172	1 725
Dörrar och lås	2 215	10 141
Övriga gemensamma utrymmen	0	-91 075
VA	31 126	10 243
Värme	6 375	3 188
Ventilation	42 331	75 000
El	12 676	31 725
Tak	53 354	0
Fasader	30 925	0
Gård	0	8 679
Garage och p-platser	28 537	0
Övriga rep./underhåll	57 041	0
Elavgifter	42 741	42 447
Uppvärmning	338 655	321 800
Vatten	35 673	33 928
Sophämtning	23 474	23 788
Grovsopor	18 000	18 500
Fastighetsförsäkring	27 195	24 057
Tomträttsavgäld	103 700	103 700
Kabel-tv	8 163	8 038
Kommunal fastighetsavgift	40 765	39 308
	1 167 419	1 043 930

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	0	1 384
Grundavgift ComHem	1 780	1 424
Administration, kontorsmaterie	7 473	8 812
Möteskostnader	3 216	4 800
Arvode ekonomisk förvaltn.	50 076	49 540
Extradeb. ekonomiskförvaltn	0	4 625
Bankkostnader	3 659	2 697
Juridisk konsultation	0	4 000
Medlems- och föreningsavgifter	6 492	6 430
	72 696	83 712

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	28 000	30 000
Revisionsarvode intern revisor	2 000	0
Sociala avgifter	9 426	9 426
	39 426	39 426

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 771 003	20 788 590
Inköp		982 413
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 771 003	21 771 003
Ingående avskrivningar	-1 041 471	-867 368
Årets avskrivningar	-174 103	-174 103
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 215 574	-1 041 471
Utgående redovisat värde	20 555 429	20 729 532
Taxeringsvärden byggnader	13 800 000	13 800 000
Taxeringsvärden mark	9 092 000	9 092 000
	22 892 000	22 892 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Inköp	47 156	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 156	0
Årets avskrivningar	-4 716	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 716	0
Utgående redovisat värde	42 440	0

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	4 633	4 029
Förutbetalt serviceavtal	0	4 250
Förutbetald tomträttsavgäld	25 925	25 925
Förutbetalt bredband	0	356
Förutbetald ekonomisk förvaltning	12 731	12 519
Förutbetald kabeltv	8 305	8 163
Förutbetald kostnad Netwing	3 025	0
	54 619	55 242

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	0,49	rörligt	2 704 867	2 704 867
			2 704 867	2 704 867

Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	10 157 000	10 157 000
	10 157 000	10 157 000

Not 10 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	1 210	1 307
Upplupen kostnad värme	51 334	49 734
Upplupen kostnad el	3 680	3 815
Upplupen kostnad grovsopor	8 895	1 407
	65 119	56 263

Stockholm den / 2018

Roland Svensson
Ordförande

Lars Hansson
Kassör

Linnea Vamvatsicos Karlsson
Sekreterare

Elisabeth Gålmark
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Lennart Thiman
Revisor