

Årsredovisning för
Brf. Spanaren
769610-7320

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter till resultaträkning	6-7
Noter till balansräkning	7
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf. Spanaren, 769610-7320, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 29 mars 2004. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 9 november 2004 och nuvarande stadgar registrerades 29 mars 2004 hos Bolagsverket.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna LÄNNERSTA 11:77 samt LÄNNERSTA 1:29 i Nacka sedan 9 september 2004.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2004-2005 (LÄNNERSTA 11:77 färdigställdes år 2004 och LÄNNERSTA 1:29 år 2005) och består av 2 stycken flerbostadshus i 2 våningar + källare och vind.

Byggnadernas totalyta, enligt den ekonomiska planen registrerad 2004-11-09, är sammanlagd tomtareal 4.814 kvm, BOA lägenhetsyta 560 kvm och BIA övriga ytor 140 kvm + vindsutrymmen.

Bostadslägenheter

Föreningen upplåter 8 stycken lägenheter med bostadsrätt. Fördelade enligt följande:

3 rok (BOA 70 kvm)	2 stycken
3 rok (BOA 70 kvm + vind)	4 stycken
3 rok (BOA 70 kvm + källare)	2 stycken

Försäkring

Fastigheten har under året varit försäkrad i If. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Uppvärmning

Byggnadens uppvärmning är vattenburen el. Frånluftsvärmepump med VVB finns installerad i varje lägenhet.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet. Taxeringsåret är 2016.

	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader	6.740.000	6.740.000
Mark	2.100.000	2.100.000
Totalt	8.840.000	8.840.000

Förvaltning

Brf Spanaren har inte lagt ut någon förvaltning på entreprenad utan sköter både fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning i egen regi.

Tecknade avtal

El - Svensk Naturenergi
Elnät - Boo Energi
Försäkring - If
Sophämtning - Nacka Kommun
Vatten - Nacka Kommun

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har haft följande sammansättning under året.

2017-01-01 - 2017-05-14

Ordförande Ludovic Roux
Kassör Annica Hedman
Sekreterare Katarina Sundin
Ledamot Niclas Tegidius
Ledamot Jonas Månsson
Suppl Helena de Verdier

2017-05-14 - 2017-12-31

Ordförande Ulrika Halling
Kassör Annica Hedman
Sekreterare Ludovic Roux
Ledamot Niclas Tegidius
Ledamot Per Weckström
Suppl Katarina Sundin

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har haft 12 stycken protokollförda möten under 2017.

Revisor

Ordinarie revisor har under året varit Mattias Petersson. Revisorssuppleant har Per Weckström varit.

Valberedning

Föreningens valberedning har under året varit Helena de Verdier samt Agnetha Weckström.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 8 stycken.

Överlåtelse

En överlåtelse har ägt rum under 2017, lägenhet 1 c.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1.133 kr. Pantsättningsavgift debiteras köpare med f n 445 kr.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under juni 2017 målades hela fasaden på fastigheterna. Arbetet utfördes av Joakim Lundholm Måleri AB.

Flerårsöversikt	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>Belopp i kr 2014</i>
Resultat efter finansiella poster	96 753	10 427	20 577	29 161
Soliditet, %	63	63	63	62

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-204 110
årets resultat	96 753
Totalt	<u>-107 357</u>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	<u>-107 357</u>
Summa	-107 357

Beträffande bostadsrättsföreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Övriga rörelseintäkter	1	504 984	484 272
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		504 984	484 272
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-35 459	-
Övriga externa kostnader		-165 790	-209 747
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-85 378	-76 418
Summa rörelsekostnader		-286 627	-286 165
Rörelseresultat		218 357	198 107
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-121 604	-187 680
Summa finansiella poster		-121 604	-187 680
Resultat efter finansiella poster		96 753	10 427
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		96 753	10 427
Skatter			
Årets resultat		96 753	10 427

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	18 955 336	18 617 930
Inventarier, verktyg och installationer		67 840	-
Summa materiella anläggningstillgångar		19 023 176	18 617 930
Summa anläggningstillgångar		19 023 176	18 617 930
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 209	31 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 344	-24 600
Summa kortfristiga fordringar		11 553	6 487
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		209 812	530 524
Summa kassa och bank		209 812	530 524
Summa omsättningstillgångar		221 365	537 011
SUMMA TILLGÅNGAR		19 244 541	19 154 941

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser vid föreningens bildande, upplåtelseavgifter		12 000 000	12 000 000
Fond för yttre underhåll		173 428	155 748
Summa bundet eget kapital		12 173 428	12 155 748
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-204 110	-196 857
Årets resultat		96 753	10 427
Summa fritt eget kapital		-107 357	-186 430
Summa eget kapital		12 066 071	11 969 318
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	7 160 000	7 160 000
Summa långfristiga skulder		7 160 000	7 160 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övr skulder, upplupna kost, förutbet intäkter		18 470	25 623
Summa kortfristiga skulder		18 470	25 623
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 244 541	19 154 941

Noter till resultaträkning

Not 1 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Månadsavgifter	411 600	393 600
Debiterad el	93 384	90 672
Summa	504 984	484 272

Not 2 Övriga rörelsekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El o Värme	-93 937	-102 458
Vatten och avlopp	-26 511	-28 647
Sophämtning	-9 088	-9 052
Reparation och underhåll fastighet	-	-25 528
Fastighetsskatt	-10 235	-7 529
Förbrukningsinventarier	-1 059	-
Övriga kostnader reparation och underhåll	-2 376	-8 311
Övriga kostnader kontor	-575	-299
Övriga kostnader	-2 057	-1 639
Företagsförsäkring	-9 602	-11 660

Övriga förvaltningskostnader	-	-
Konsultarvoden	-3 750	-
Bankkostnader	-900	-600
Bokslut och årsredovisning	-5 700	6
Övriga föreningskostnader	-	-3 250
Bygglovskostnader	-	-10 780
Summa	-165 790	-209 747

Not 3 Räntekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader	-121 604	-187 680
Summa	-121 604	-187 680

Noter till balansräkning

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
Byggnader	15 283 670	15 283 670
Mark	4 016 330	4 016 330
Byggnader planerat underhåll	436 288	
Installationer	76 800	
	19 813 088	19 300 000
Akkumulerade avskrivningar Byggnader enligt plan:		
-Vid årets början	-682 070	-605 652
-Årets avskrivning enligt plan	-107 842	-76 418
	-789 912	-682 070
Redovisat värde vid årets slut	19 023 176	18 617 930

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

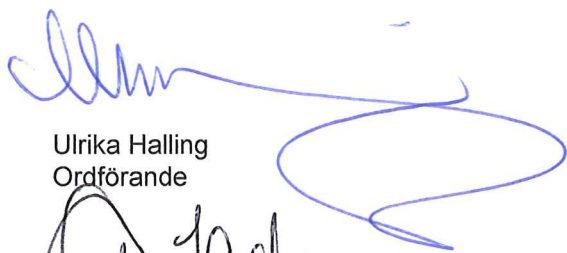
	2017-12-31	2016-12-31
Skulder till kreditinstitut	-7 160 000	-7 160 000
	-7 160 000	-7 160 000

	Belopp	Ränta	Villkorsändringsdag
Swedbank	2.500.000	2,59%	2018-02-23
Swedbank	2.330.000	1,03%	2019-09-25
Swedbank	2.330.000	1,41%	2021-09-24

Det finns 5 fastighetsinteckningar om totalt 7.460.000 kronor.

Underskrifter

Saltsjö-Boo 2017-04-19



Ulrika Halling
Ordförande

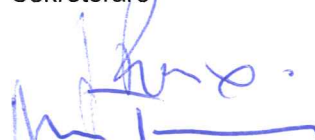


Annica Hedman
Kassör



Per Weckström
Ledamot

Ludovic Ruox
Sekreterare



Niclas Tegidius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Mattias Petersson
Revisor