

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Räfsan 12

Org.nr. 769600-1689

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	11

## **Brf Räfsan 12**

Org.nr. 769600-1689

### **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### **Verksamheten**

##### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen registrerades 1994-03-14 och äger och förvaltar fastigheten Räfsan 12 med adress Södermannagatan 41, 116 40 Stockholm, sedan 1994-06-06.

##### **Föreningens ändamål:**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt utan begränsning i tiden.

##### **Styrelse:**

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Christian Lindström  
Iris Cassemar Jeansson  
Marja-Liisa Okko  
Nils Stork  
Hans Löfgren

Suppleanter:

Lena Larsson  
Gustav Rengfelt  
Martin Söder

Valberedning:

Annmari Kastrup  
Prudence Woodford

##### **Sammanträden:**

Ordinarie föreningsstämma hölls 5 april 2017. Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 8 st protokollförda sammanträden.

##### **Förvaltning:**

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871. Den tekniska förvaltningen sköts i första hand av styrelsen samt vissa andra medlemmar i föreningen. Styrelsen har anlitat utomstående (hantverkare o.d.) för att hantera olika frågor. Städning utförs av städfirman Clean Day.

##### **Revisor:**

Till föreningens revisor har utsetts Ole Deurell, Parameter Revision.

##### **Överlåtelser:**

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till tre lägenheter överlåtit.

##### **Fastigheten:**

Allmänt

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Räfsan 12 i Stockholms kommun. Markareal för tomten uppgår till 1 060 kvadratmeter. Fastigheten består av två flerbostadshus med gathus i sex våningar och gårdshus i fem våningar, samt källare och underbyggd gård i delvis två plan. Fastigheten består av 34 st bostadslägenheter samt 5 st lokaler samt 10 st förråd. Den totala lägenhetsytan uppgår till 2 306 kvadratmeter och lokalytan till 704 kvadratmeter, totalt 3 010 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1926. Omfattande renoveringar genomfördes 1976-77. Alla föreningens 34 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Brf Räfsan 12

Org.nr. 769600-1689

### Källare & vind

Det undre källarplanet byggdes om till skyddsrum av civilförsvarsmyndigheten, vilket gjorde det möjligt att inreda källarförråd som ersättning för vindsförråden då vindarna har inretts till lägenheter, vilket ökat lägenhetsytan och föreningens intäkter. Omläggning av tak utfördes år 2000 i samband med att vindarna inreddes till bostadsrätter. Under våren 2016 så åtgärdades de sista bristerna från brandsyn genomgången. Bland annat så färdigställdes montering av hänvisningsarmatur i källarplanen.

### Fasader och fönster

Under 2011 renoverades alla fönster samt fasaderna (utom gatufasaden) i fastigheten. För att förbättra fastighetens energiprestanda sattes energiglas in i de gamla fönstren samt vissa av fasaderna tilläggs-isolerades.

### Gården och gemensamma utrymmen

Ombyggnad av gård med nytt tätskikt, beläggning och uteplatser utfördes under 2002-2003. Tätskiktet reparerades under sommaren 2007. I samband med detta byggdes även ny pergola, en boulebana och planteringarna fick ett nytt och bättre utseende. Under 2009 togs avgiften vid användandet av föreningens grill bort.

Föreningslokalen är i bruk för en rad ändamål, både i föreningens regi och för enskilda medlemmar.

Andra gemensamma utrymmen utgörs av tvättstuga, barnvagnsrummet, ”snickerboa”, liten bastu och cykelförrådet.

### Balkonger

Under 2001-2002 har totalt 20 balkonger byggts mot gården. Under 2008 byggdes ytterligare 7 balkonger.

### Värmecentral

Under 2008 bytte föreningen värmecentral. Den nya värmecentralen levererades av NordIQ. Syftet med investeringen var i första hand att öka driftsäkerheten och i andra hand att, efter genomförd injustering, uppnå energi (kostnads) besparingar. Om en ökad effektivitet uppnås, medför detta väsentliga effekter på föreningens ekonomi då fjärrvärmekostnaderna utgör en av föreningens större kostnader. Fortfarande återstår injusteringsåtgärder då det ännu inte lyckats att fördela värmen korrekt inom husen. Detta har främst drabbat lägenheterna i flyglarna, där en större del av väggytan är yttervägg. Till del har detta åtgärdats genom att vi tilläggsisolerat de gavlar som vetter mot grannfastigheterna i samband med fasadrenoveringen under våren 2011. För att ha bra kontroll på värmesystemet och värmen i lägenheterna så har under vintern 2014-15 alla lägenheter fått trådlösa temperaturgivare monterade så att styrelsen och föreningens supportfirma NordIQ får löpande information. Med hjälp av dessa temperaturgivare har föreningen nu även möjlighet att utföra en ny injustering av värmesystemet i fastigheten. Under 2015 utfördes en rengöring av varmvattenfiltret i värmecentralen vilket medfört bättre flöde av vatten till samtliga tappställen. För att möjliggöra en injustering av värme flödet så har under 2016 samtliga ventiler till värmestammarna ersatts med nya. Under 2016 så har föreningen gjort en injustering av flödet i föreningens värmestammar, arbetet sker i etapper och kommer slutföras under 2017.

### Energideklaration

Senast den 31 december 2008 skulle alla flerbostadshus, enligt den lag som trädde i kraft den 1 oktober 2006 (Lagen om energideklaration för byggnader), vara energideklarerade. Syftet med reglerna var att främja en effektiv energianvändning och god inomhusmiljö i byggnader. Deklarationen skulle vara utförd av en ackrediterad verksamhet enligt ISO 17020:2005 och av SWEDAC certifierade energiexperter. Mot denna bakgrund upprättades 2008 en energideklaration avseende vårt hus. En certifierad energiexpert vid Abedo AB anlätades för detta arbete. Föreningen skall senast 2018 göra en ny energideklaration.

### Obligatorisk Ventilationskontroll – OVK

Genom att ventilationens tilluft kunnat ordnas genom montering av ventiler i samband med renoveringen av fönster år 2011 i samtliga lägenheter blev det möjligt att genomföra den Obligatoriska Ventilationskontrollen i slutet av 2012. Ventilationskontrollen gav underkänt på ett antal punkter varför styrelsen har startat arbetet med en åtgärdsplan. Som en del av detta arbete beställdes en kartering av alla ventilationskanaler att utföras i februari 2014.

### Försäkring:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Vardia.

### Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2017-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 5 000 000 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde 2017 uppgår till 63 042 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder	21 400 000	33 000 000	54 400 000
Lokaler	2 642 000	6 000 000	8 642 000
Totalt	24 042 000	39 000 000	63 042 000

## Brf Räfsan 12

Org.nr. 769600-1689

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året utöver ordinarie styrelsearbete framförallt fokuserat på förbättringar inom trivsel, informationsspridning samt underhållsplan för fastigheten.

För boendemiljön så har arbetet med injustering av flödet i föreningens värmestammar fortskridit. De mätningar som gjorts påvisar att fastigheten nu har en jämnare fördelning av värmen.

Ett antal åtgärder har vidtagits under året för att förbättra trivseln.

Nya grillar har införskaffats till mellangården samt till den bakre gården.

Översyn av el dragningar gemensamma ytor samt justering så att belysning fungerar på ett korrekt sätt.

Glaskärnen i miljörummet är utbytta.

För att förbättra informationsspridning till medlemmarna så har föreningen nu en facebook sida.

Informationsmaterial till nya medlemmar finns framtaget.

Under året har en arkitekt kommit med förslag på hur vi kan förädla gemensamma lokaler i gatuhuset.

Underhållsmässigt så är avloppsstammar samt dagvattenstammar i källarplanet delvis bytta.

En underhållsplan för fastigheten är framtagen.

Genomfört en översyn av balkongdörrar, åtgärder kommer ske inom närtid.

Ytskikts åtgärder av dörrar mot gården.

Renovering av fönster högst upp i gatuhuset.

Översyn av tvättstugan samt ett antal åtgärder.

Bland annat så har ett nytt torkskåp införskaffats samt montage av luddlådor till tvättmaskinerna.

Under året har en besiktning av skyddsrum utförts av MSB, myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

Anmärkningar i besiktnings protokollet kommer åtgärdas under 2018.

Styrelsen har efter rekommendation från föreningens ekonomiska förvaltare beslutat att framöver nyttja en auktoriserad revisors tjänster.

Ändringar i lagen för ekonomiska föreningar vilket medför att styrelsen kommer kalla på en extra stämma innan halvårsskiftet 2018 för att ändra föreningens stadgar.

### Medlemsinformation

Föreningen har per 2017-12-31 totalt 47 (46) medlemmar. Antalet medlemmar överstiger antalet lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. Bakgrunden till detta är att flera bostadsrätter är upplåtna till mer än en person. Antalet medlemmar kan variera i samband med att bostadsrätter byter ägare.

### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 883 748	1 804 128	1 864 055	1 864 617
Resultat efter finansiella poster	-67 726	-564 321	124 291	-297 680
Soliditet (%)	74,33	74,11	74,99	74,57
Balansomslutning	20 604 295	20 756 998	21 267 640	21 219 834
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	2 168	2 168	2 168	2 168
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,64	2,08	2,61	3,03
Årsavgift per kvm	572	572	572	572

Definitioner av nyckeltal, se noter

## Brf Räfsan 12

Org.nr. 769600-1689

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	8 607 069	9 632 903	1 005 174	-3 860 679
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Avsättning yttre underhållsfond			25 297	-25 297
Årets resultat				-67 726
Belopp vid årets utgång	<u>8 607 069</u>	<u>9 632 903</u>	<u>1 030 471</u>	<u>-3 953 702</u>

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 885 976
Årets resultat	<u>-67 726</u>
	-3 953 702

Förslag till disposition:

Årets avsättning yttre underhållsfond	25 297
Balanseras i ny räkning	<u>-3 978 999</u>
	-3 953 702

Avsättning till yttre underhållsfond görs enligt stadgarna med 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens hus kr 8 432 635.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Brf Räfsan 12

Org.nr. 769600-1689

### RESULTATRÄKNING

		<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 883 748	1 804 128
Övriga rörelseintäkter		73 608	63 705
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>1 957 356</u>	<u>1 867 833</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 494 806	-1 880 512
Personalkostnader		-48 885	-48 885
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-399 434	-399 434
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 943 125</u>	<u>-2 328 831</u>
<b>Rörelseresultat</b>		14 231	-460 998
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		47	1 016
Räntekostnader		-82 004	-104 339
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-81 957</u>	<u>-103 323</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-67 726	-564 321
<b>Resultat före skatt</b>		-67 726	-564 321
<b>Årets resultat</b>		<u>-67 726</u>	<u>-564 321</u>

**Brf Räfsan 12**

Org.nr. 769600-1689

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader och mark	4	18 797 588	19 093 853
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>406 542</u>	<u>509 711</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		19 204 130	19 603 564

**Summa anläggningstillgångar**

19 204 130

19 603 564

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		1 155	11 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>43 493</u>	<u>38 422</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		44 648	50 083

**Kassa och bank**

Kassa och bank		<u>1 355 517</u>	<u>1 103 351</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		1 355 517	1 103 351

**Summa omsättningstillgångar**

1 400 165

1 153 434

**SUMMA TILLGÅNGAR****20 604 295****20 756 998**

**Brf Räfsan 12**

Org.nr. 769600-1689

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Förlagsinsatser

8 607 069

8 607 069

Uppskrivningsfond

9 632 903

9 632 903

Reservfond

1 030 4711 005 174**Summa bundet eget kapital**

19 270 443

19 245 146

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-3 885 976

-3 296 358

Årets resultat

-67 726-564 321**Summa fritt eget kapital**

-3 953 702

-3 860 679

**Summa eget kapital**

15 316 741

15 384 467

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

7

5 000 0005 000 000**Summa långfristiga skulder**

5 000 000

5 000 000

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

89 374

109 551

Övriga skulder

28 554

28 554

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

169 626234 426**Summa kortfristiga skulder**

287 554

372 531

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****20 604 295****20 756 998**



**NOTER****Not 1 Redovisningsprinciper**

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

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Standardförbättringar, Gård ombyggnad	50
Balkonger, målning trapphus	20
Vind, gata, installation, fjärrvärme	10
Inventarier	5

**Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Hysesintäkter lokaler momspl	487 116	435 588
Hysesintäkter lokaler momsfri	42 300	34 200
Årsavgifter bostäder	1 319 880	1 319 880
Kabel-TV	540	540
Uppvärmning lokaler momspl	10 728	6 000
Fastigh. skatt lokal momspl.	20 436	7 920
Övr ersätt från HG/sotning	1 272	-0
	<hr/> 1 882 272	<hr/> 1 804 128

<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Elavgifter för belysning	61 512	66 488
Uppvärmning	402 488	427 736
Sophantering/Renhållning	56 590	57 056
Vatten och avlopp	53 014	56 871
Hissar service	23 145	21 822
Lokalvård	58 159	58 236
Snöröjning	3 937	15 837
Rep/underhåll av fastighet	460 533	756 954
Rep & underh av inventarier	7 639	0
Tvättstugor	0	3 868
Fastighetsskatt	131 130	129 532
Fastighetsförsäkringar	35 709	50 965
Förbrukningsinventarier	18 258	37 072
Trädgårdskostnader	5 036	9 216
Förbrukningsmaterial	8 771	14 951
Övriga resekostnader	340	70
Möteskostnader	8 430	6 243
Kontorsmateriel	112	0
Trycksaker	1 548	0
KabelTV	17 030	16 352
Datakommunikation	65 065	59 940
Postbefordran	805	595
Revisionsarvoden	0	23 850
Redovisningstjänster	52 487	57 722
Bankkostnader	8 572	8 268
Övriga externa tjänster	13 225	869
Sotning	1 271	0
	<hr/> 1 494 806	<hr/> 1 880 513

**NOTER****Noter till balansräkningen**

<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	22 479 912	22 483 812
	Utgående anskaffningsvärden	22 479 912	22 479 912
	Ingående avskrivningar	-3 386 059	-3 093 694
	Årets avskrivningar	-296 265	-296 265
	Utgående avskrivningar	-3 682 324	-3 386 059
	Redovisat värde	18 797 588	19 093 853

<b>Not 5</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	1 399 303	1 399 303
	Utgående anskaffningsvärden	1 399 303	1 399 303
	Ingående avskrivningar	-889 592	-786 423
	Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	0	-1
	Årets avskrivningar	-103 169	-103 168
	Utgående avskrivningar	-992 761	-889 592
	Redovisat värde	406 542	509 711

<b>Not 6</b>	<b>Förutbetalda kostnader / upplupna intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Försäkring	24 071	18 516
	Datakommunikation	8 409	9 990
	Kabel Tv	4 447	4 356
	Ekonomisk förvaltning	4 378	3 810
	Snöskottning	2 188	1 750
		43 493	38 422

**Not 7 Övriga skulder kreditinstitut**

Föreningens lån är placerade hos Nordea Hypotek enligt nedanstående.

Lån 1: 2 500 000 är placerat till en räntesats av 1,71 %.

Lån 1 löper utan amortering fram till konverteringstidpunkten som inträffar 2021-05-19.

Lån 2: 2 500 000 är placerat till en räntesats av 1,57 %. Lån 2 löper utan amortering fram till konverteringstidpunkten som inträffar 2020-04-15

## Brf Räfsan 12

Org.nr. 769600-1689

### NOTER

<b>Not 8</b>	<b>Upplupna kostnader / Förutbetalda intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	El	4 735	6 235
	Värme	39 416	63 420
	Sophantering	2 262	0
	Lokalvård	4 970	4 857
	Bankkostnader	1 414	1 374
	Revision	11 925	11 925
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	<u>104 904</u>	<u>146 615</u>
		169 626	234 426

### Övriga noter

<b>Not 9</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	13 400 000	13 400 000

### Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm

Iris Helene Cassemar Jeansson

Christian Lindström

Hans Löfgren

Marja Liisa Okko

Nils Håkan Stork

Min revisionsberättelse har lämnats den

Johan Engvall  
Föreningsvald revisor