

Årsredovisning

för

BRF NYA KAMPSÅNGEN 4

769612-3285

Räkenskapsåret

2017

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Handwritten initials and signatures in blue ink.

Styrelsen för BRF NYA KAMPSÅNGEN 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Nya Kampsången 4 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna till utnyttjande utan tidsbegränsningar samt att uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse kallas bostadsrätt och medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsförening. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 30 mars 2005, föreningens gällande stadgar hos Bolagsverket den 13 oktober 2017 och föreningens ekonomiska plan hos Bolagsverket den 22 mars 2010.

Styrelsen och revisor och valberedning

Styrelsen har sedan årsstämman 2017 utgjorts av

Anders Dahnberg	ledamot	
Gunilla Demnert	ledamot	(ordförande)
Mikael Sköld	ledamot	
Charlotte Uggla	ledamot	
Pernilla Sevelin	suppleant	
Rickard Slagbrand	suppleant	
Magdalena Wysotzky	suppleant	

Extern revisor har varit Thomas Palmqvist, auktoriserad revisor, BDO med Maria Loghmani, auktoriserad revisor, BDO som suppleant.

I valberedningen ingår Irja Amolin och Carl von Gerber.

Under år 2017 hölls sammanlagt 9 protokollförda styrelsesammanträden. Sedan årsstämman 2017 och till och med dagen för undertecknandet av denna årsredovisning har styrelsen hållit 9 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie årsstämma 2017 hölls 18 maj 2017. Extrastämmor hölls den 16 augusti och 20 september 2017.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av Mediator Fastighetskonsult AB och fastighetsskötsel och städning av POS Fastighetsvård AB.

Fastigheten

Fastighetens beteckning är Stockholm Kampsången 4 med adress Banérgatan 55. Byggnaden är uppförd 1951 och arkitekt var Sture Frölén. Fastigheten omfattar 1128 kvm mark och innefattar 24 bostäder om sammantaget 1800 kvm och 2 lokaler om sammantaget 222 kvm. Av bostäderna var vid årets ingång 24 upplåtna med bostadsrätt. Båda lokalerna är uthyrda.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Taxeringsvärdet 2017 är 51 618 000 kr.

Väsentliga händelser sedan fastighetens förvärvande 2010

- 2011 Stamrenovering i kök och badrum. Elledningar i lägenheter och lokaler drogs om.
- 2012 Renovering av värmesystem inklusive utbyte av samtliga stam- och radiatorventiler.
- 2013 Fönsterrenovering inklusive bullerdämpning av fönstren i öster och väster. Rengöring av värmeväxlarna. Besiktning av fastighetens elsystem.
- 2014 Renovering av tvättstuga inklusive ny maskinpark. Renovering av avloppsledningar i bottenplattan. Installation av nytt FTX fläktaggregat i hyreslokaler.
- 2015 Renovering av entré och trapphus inklusive ny armatur. Tre nya källarförråd. Godkänd OVK för bostäder och lokaler. Avtal om upplåtelse av vindsytor. Nya lokalhyresavtal tecknades.
- 2016 Markarbeten på fastighetens framsida såväl som baksida, inklusive höjning och plattläggning av väg samt ny terrass för lokalhyresgäst. Brandförebyggande åtgärder installerades i fastighetens allmänna utrymmen. Sotning samt tätning av rensluckor och skorstensstock (åtta eldstäder). Inspektion/tillsyn av Miljö- och hälsoskydds nämnden, Stockholms Stad. Inga anmärkningar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Tillägg till lokalhyresavtal för ny terrass undertecknades 19 januari 2017, att gälla fr.o.m. 1 januari 2017. Godkänd brandskyddskontroll av eldstäder 1 februari 2017. Reviderad underhållsplan för 2017-2026. Byte av frostsprängt stuprör samt reparation av takfot. Cykelrum utökades och utrustades med cykelställ och plats för barnvagnar, pulkor m.m. Inspektion av takterrass. Åtgärdas 2018. Trafikpollare installerades på gårdssidan. Ytterligare injustering och förbättring av fastighetens ventilationsförsörjning. Nya stadgar antogs på extra föreningsstämma den 20 september 2017. Årsavgifterna höjdes med 2 % fr.o.m. 1 juli 2017. Förbättrad belysning vid källarentré (februari 2018). Ansökan om borttillstånd som förberedelse för eventuell framtida bergvärme (våren 2018). Förbättring och uppdatering av fastighetens skalskydd – byte av fastighetslås (februari 2018).

Under 2018 planeras följande huvudsakliga aktiviteter:
Renovering/reparation av vid besiktning 2017 underkänd takterrass.
OVK.
Ommålning av tak – södra sidan.
Stampsplning.

Ekonomi

Styrelsen har under året fortsatt bedrivit arbetet med inriktning att långsiktigt säkerställa en balanserad ekonomi i föreningen. Under 2017 har bland annat föreningens intäkter från såväl månadsavgifter som lokalhyror ökat och ett positivt resultat har uppnåtts.

Föreningen planerar att frivilligt amortera 500 000 kr på lån 39788674569 hos Nordea, som omsätts den 18 april 2018. Resterande del av lånet, dvs 2 500 000 kr förlängs i ett nytt lån.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början: 35

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 3

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret: 2

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 757	1 711	1 482	1 488
Resultat efter finansiella poster	229	77	-128	-291
Soliditet (%)	83	83	81	82
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/m2)	708	698	691	676
Bankskuld per bostadsrättsyta (kr/m2)	6 556	6 833	6 833	7 389

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 954 820	6 815 059	0	-883 818	77 286	61 963 347
Disposition av föregående års resultat:				77 286	-77 286	0
Avsättning till yttre fond			77 286	-77 286		0
Årets resultat					228 645	228 645
Belopp vid årets utgång	55 954 820	6 815 059	77 286	-883 818	228 645	62 191 992

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-883 818
årets vinst	228 645
	-655 173

behandlas så att omföring till fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	148 600
	-803 773
	-655 173

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 757 134	1 710 979
Övriga rörelseintäkter		6 135	9 181
Summa rörelseintäkter		1 763 269	1 720 160
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-736 407	-811 526
Övriga externa kostnader	4	-118 894	-125 893
Personalkostnader	5	-54 866	-71 665
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-459 379	-447 335
Summa rörelsekostnader		-1 369 546	-1 456 419
Rörelseresultat		393 723	263 741
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	63
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 078	-186 518
Summa finansiella poster		-165 078	-186 455
Resultat efter finansiella poster		228 645	77 286
Resultat före skatt		228 645	77 286
Årets resultat		228 645	77 286



Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	73 549 197	73 993 711
Inventarier	7	14 865	29 730
Summa materiella anläggningstillgångar		73 564 062	74 023 441

Summa anläggningstillgångar

73 564 062 **74 023 441**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar


Övriga fordringar		61 667	58 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 850	7 434
Summa kortfristiga fordringar		69 517	65 969

Kassa och bank

Kassa och bank		940 185	836 158
Summa kassa och bank		940 185	836 158
Summa omsättningstillgångar		1 009 702	902 127

SUMMA TILLGÅNGAR

74 573 764 **74 925 568**



Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		62 769 879	62 769 879
Fond för yttre underhåll		77 286	0
Summa bundet eget kapital		62 847 165	62 769 879

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-883 818	-883 818
Årets resultat		228 645	77 286
Summa ansamlad förlust		-655 173	-806 532
Summa eget kapital		62 191 992	61 963 347

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	8 800 000	12 300 000
Summa långfristiga skulder		8 800 000	12 300 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 000 000	0
Leverantörsskulder		123 027	120 179
Skatteskulder		122 352	118 254
Övriga skulder		23 173	16 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		313 220	407 259
Summa kortfristiga skulder		3 581 772	662 221

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

74 573 764

74 925 568

f
an
8

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Byggnader	150
Förbättringsarbeten, om- och tillbyggnader	20-50
Terrass	10-15
Inventarier	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Föreningens intäkter

	2017	2016
Årsavgifter, bostäder	1 275 054	1 257 172
Hyror lokaler	451 896	423 624
Fastighetsskatt, momspliktig	30 184	30 183
Övriga intäkter	6 135	9 181
	1 763 269	1 720 160

Not 3 Fastighetskostnader

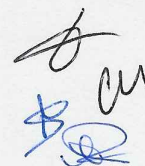
	2017	2016
Fastighetsskötsel	53 057	38 969
Städ	32 373	37 264
Obligatoriska besiktningar	6 522	17 334
Hissar	11 122	10 460
Reparationer	26 573	31 528
Serviceavtal	18 454	15 442
El, fastighet	48 263	45 333
Uppvärmning	307 226	304 660
Vatten	25 432	24 186
Sophämtning	42 376	46 209
Fastighetsförsäkringar	26 740	26 054
Kabel-TV, internet	4 195	3 942
Fastighetsavgift/-skatt	61 740	60 612
Yttre miljö-renoveringar	72 334	149 533
	736 407	811 526

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsinventarier	0	20 191
Revisionsarvoden	22 286	17 421
Ekonomisk förvaltning	39 609	44 254
Övriga förvaltningskostnader och arvoden	57 000	44 027
	118 895	125 893

Not 5 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret, kostnad avser arvoden.



Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76 034 900	75 862 823
Investeringar/ fastighetsförbättringar	0	172 077
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 034 900	76 034 900
Ingående avskrivningar	-2 041 189	-1 608 719
Årets avskrivningar	-444 514	-432 470
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 485 703	-2 041 189
Utgående redovisat värde	73 549 197	73 993 711
Taxeringsvärden byggnader	17 969 000	17 969 000
Taxeringsvärden mark	33 649 000	33 649 000
	51 618 000	51 618 000

Not 7 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 325	74 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 325	74 325
Ingående avskrivningar	-44 595	-29 730
Årets avskrivningar	-14 865	-14 865
Utgående ackumulerade avskrivningar	-59 460	-44 595
Utgående redovisat värde	14 865	29 730

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB 33683898	1,61	2022-08-28	2 800 000	3 300 000
SEB 40117547	1,46	2021-06-28	2 000 000	2 000 000
SEB 40117601	1,16	2020-06-28	2 000 000	2 000 000
Nordea 3978 86 74577	1,15	2019-04-17	2 000 000	2 000 000
Nordea 3978 86 74569	0,95	2018-04-18	3 000 000	3 000 000
Varav kortfristig del	0,95	2018-04-18	-3 000 000	0
			8 800 000	12 300 000

Lån som förfaller till betalning inom två till fem år efter balansdagen 8 800 000 kr


Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000
	20 000 000	20 000 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

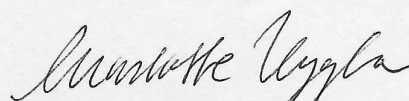
Föreningen planerar att frivilligt amortera 500 000 kr på lån 39788674569 hos Nordea, som omsätts den 18 april 2018.

Stockholm den 18 februari 2018



Gunilla Demnert


Anders Dahnberg


Mikael Sköld


Charlotte Ugglå

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 april 2018


Thomas Palmqvist
Auktoriserad revisor