

Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Korsspindeln 3

Organisations nr. 769611-7907



2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
1. Förvaltningsberättelse	2 - 3
2. Balansräkning	4
3. Resultaträkning	5
4. Noter	6-9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor

Kontaktinformation:

Brf Korsspindeln 3
Thunbergsgatan 23-25
121 37 Johanneshov

E-mail: styrelsen@korsspindeln3.com
Websida: www.korsspindeln3.com

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Byggnaden

Föreningen förvärvade tomträtten för fastigheten Korsspindeln 3 med byggnaden Thunbergsgatan 23-25 i Johanneshov år 2005. Byggnaden uppfördes 1938.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 720 kvm, varav lägenheter 672 kvm och lokaler 48 kvm. I föreningen finns 12 bostadslägenheter, 3 garage och 2 förrådslokaler.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa. Föreningen har en ADE-försäkring (fastighetsförsäkring för BRF). I avtalet ingår styrelseförsäkring samt tilläggsförsäkring för samtliga lägenheter.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer den tekniska beskrivning enligt underhållsplanen vilken upprättades vid förvärvet 2005 och sträcker sig flera år framåt i tiden. Behovet av åtgärder revideras fortlöpande.

Genomförda åtgärder	År
Energideklaration	2008
Renovering fasaden	2011
Renovering balkonger	2011
Renovering fönster	2011
Renovering ytterdörrar	2011
Installation av bergvärme	2011
Obligatorisk ventilations kontroll	2011
Installation av stadsnätet	2012

Takmålning

2015

Fastighetsförvaltning

Föreningen sköter sin egen förvaltning sedan 2011-01-01. Föreningen har en ekonomisk ansvarig ledamot i styrelsen.

Föreningsfrågor

Bostadsrättföreningen registrerades 2004-12-10 hos bolagsverket. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-11-14. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2004-12-10.

Organisationsanslutning

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Medlemmar

Under året har en överlåtelse skett i föreningen.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-06-20 haft följande sammansättning:

Rickard Riesenfeld, Ordförande
Patricia Rojas, Kassör
Mikael Svärdröm, Sekreterare
Jonas Ingemarsson, Suppleant
Karin Dahl, Suppleant

Revisor

På årsstämman 2010 beslutades att säga upp avtalet med Revisionsbyrån. Med stöd av gällande lagstiftning beslutade stämman att revision ska göras av 2 medlemmar som inte har koppling till styrelsen. Dessa medlemmar väljs årligen av stämman och vid behov erhåller utbildning i hur en revision genomförs.

För året 2016 har stämman valt till revisorer

Felix Thorstensson

Anders Nordstrand

Valberedning

För året 2016 har stämman valt till valberedning

Hans Johansson och Jelina Strand

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 9 st protokollförda möten.

Händelser under året

Under året har en efterbesiktning efter sprängningsarbete inför radhusbygget längs Sparmansvägen. Mindre anmärkningar.

Sotning av rökgaskanaler i fastigheten.

Installation av Fastighetsnät med nätverksuttag för bredbandsuppkoppling i samtliga lägenheter.

Installation av snörasskydd på taket samt åtgärdande av läckande hängrännor.

OVK-besiktning. Med anmärkningar, ombesiktning kommer att ske under 2018

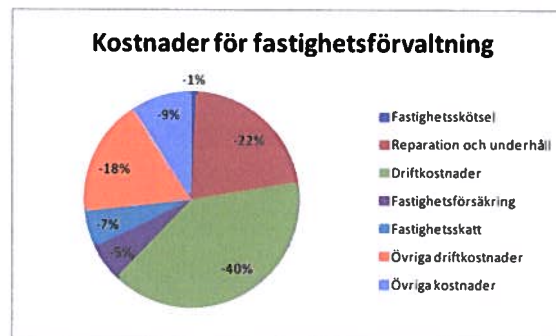
Brandskyddskontroll utan anmärkningar.

Diverse mindre underhållsarbeten; klottersanering, byte till LED-bestyckning i belysningsarmaturer i källare mm.

Föreningens resultat för år 2017 uppgår till 56 509 kr

Kostnadsutvecklingen i föreningen har varit förhållandevis stabil. En marginell kostnadsökning jämfört med tidigare år finns på vissa poster. Ökningen avser installation av taksäkerhet, underhåll av hängränna och klottersanering.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.



Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:

Balanserad förlust	- 440
Årets Resultat	57

Styrelsen föreslår att

Årets avsättning till yttre fond	- 28
I ny räkning överförs	411

Nyckeltal per bokslutdagen	2015	2016	2017
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	745	745	745
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 800	6 713	6 610
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 179	15 179	15 179
Fastighetens belåningsgrad i %	33,8%	33,6%	33,2%
Soliditet	68%	68%	68%

Föreningens ekonomi

Balansräkning	Not	2016	2017
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	13 441	13 369
Bergvärme	7	605	605
Maskiner och inventarier	8	106	77
Summa anläggningstillgångar		14 152	14 051
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar		8	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1	13
Kassa och bank		240	274
Summa omsättningstillgångar		249	323
SUMMA TILLGÅNGAR		14 401	14 373
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Insatskapital	9	-10 200	-10 200
Reservfond och fond för yttre underhåll		-57	-85
Summa bundet eget kapital		-10 257	-10 285
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		528	468
Årets resultat		-88	-57
Summa fritt eget kapital		440	412
SUMMA EGET KAPITAL		-9 817	-9 873
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	-4 511	-4 442
Summa långfristiga skulder		-4 511	-4 442
Kortfristiga skulder			
Leveratörsskulder		-19	-17
Skatteskulder		-15	-15
Övriga kortfristiga skulder		-17	-3
Förutbetalda hyres- och avgiftintäkter	11	-22	-23
Summa kortfristiga skulder		-74	-58
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-14 401	-14 373
Ställda säkerheter	12	4 578	4 578
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Resultaträkning	Not	2016	2017
Intäkter:			
Årsavgifter		501	501
Hysesintäkter		29	29
Övriga intäkter		1	2
Summa intäkter		530	532
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-1	-2
Reparation och underhåll	2	-2	-64
Driftkostnader	3	-118	-118
Fastighetsförsäkring		-13	-16
Fastighetsskatt		-16	-16
Övriga driftkostnader	4	-53	-52
Övriga kostnader	5	-13	-27
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-216	-295
Avskrivningar		-101	-101
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		213	136
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-125	-81
Summa resultat efter finansiella investeringar		88	56
ÅRETS RESULTAT		88	56

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättas enligt Årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden. Tillämpade principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter i samband med förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprungliga nivå, har ökat tillgångarnas redovisade värde. Övriga utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematisk efter tillgångens bedömda livslängd.

Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:

Byggnaden 0,5%

Maskiner och inventarier 10%

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Årets reservering redovisas över balansräkningen.

Antalet anställda

Under årets har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen har inte erhållit något arvode.

RESULTATRÄKNING			
NOTER			
Not 1	Fastighetsskötsel	2016	2017
	Övriga utgifter för fastighetsskötsel	1	2
	Trädgård och blommor	0	0
	Summa	1	2
Not 2	Reparation och underhåll		
	Reparation maskiner och inventarier	2	4
	Reparation och underhåll fastigheten	0	60
	Summa	2	64
Not 3	Driftkostnader		
	Fastighetsel	90	84
	Vatten	21	22
	Avfallshantering	8	12
	Summa	118	118
Not 4	Övriga driftkostnader		
	Tomträttsavgälder	49	49
	Kabel-Tv och internet	4	4
	Summa	53	52
Not 5	Övriga kostnader		
	Bevakningskostnader	6	0
	Förbrukningsinventarier, mtrl	0	7
	Kostnader föreningsstämma	1	0
	Övriga förvaltningskostnader	0	14
	Bankkostnader	2	2
	Medlems- och föreningsavgifter	4	4
	Summa	13	27

BALANSRÄKNING				
Noter	2016	2017		
Not 6 Byggnad och mark				
Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 540	12 540		
Renovering fasaden	670	670		
Renovering balkonger	779	779		
Renovering fönster	394	394		
Övriga kostnader i samband med renovering	64	64		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	14 447	14 447		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-934	-1 006		
Årets avskrivningar	-72	-72		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 006	-1 078		
Utgående restvärde enligt plan	13 441	13 369		
Taxeringsvärde				
Taxeringsvärde byggnad	5 309	5 309		
Taxeringsvärde mark	4 134	4 134		
Summa	9 443	9 443		
Not 7 Bergvärme				
Ingående anskaffningsvärde bergvärme	605	605		
Not 8 Maskiner och inventarier				
Ingående anskaffningsvärde maskiner	80	80		
Sophus	30	30		
Värme pumpar bergvärme	180	180		
Utgående ackumulerad anskaffningsvärme	290	290		
Ingående ackumulerad avskrivningar	-155	-184		
Årets avskrivningar	-29	-29		
Utgående ackumulerad avskrivningar	-184	-213		
Utgående restvärde enligt plan	106	77		
Not 9 Förändring i eget kapital	Ingående balans	Disp. av föregående års resultat	Disp. av övriga poster	
Insats kapital	10 200			
Fond yttre underhåll	57	28	85	
Balanserad resultat	-440	-28	-468	
Årets resultat			57	
Eget kapital 2017-12-31	9 817		9 873	
Not 10 Skulder till kreditinstitut				
Handelsbanken	825 105	Ränta 1,91% villkorsändring 2022-01-30		
Handelsbanken	300 000	Ränta 1,60% villkorsändring 2019-07-30		
Handelsbanken	601 980	Ränta 1,91% villkorsändring 2021-03-01		
Handelsbanken	794 880	Ränta 1,91% villkorsändring 2022-01-30		
Handelsbanken	1 440 000	Ränta 1,87% villkorsändring 2020-03-01		
Handelsbanken	480 244	Ränta 1,86% villkorsändring 2022-03-01		
Summa	4 442 209			
Amortering inom 12 månader	57 079			
Not 11 Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	2016	2016		
Förskottbetalda årsavgifter och hyror	22	23		
Not 12 Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut	4 578	4 578		

Underskrifter

Stockholm, 12 juni 2017

Rickard Riesenfeld, Ordförande

Mikael Svärdröm, Sekreterare

Patricia Rojas, Kassör

Karin Dahl, Suppleant

Jonas Ingemarsson, Suppleant
