

Årsredovisning för
Brf Järnlunden
716417-9363
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Järnlunden, 716417-9363 får härmed avge årsredovisning för 2017-01-01 - 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastighet

Fastigheten ligger i Stockholms kommun, stadsdelen Årsta och har beteckningen Järnlunden 6.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 25 st. lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 14 st. parkeringsplatser.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms Stad. Avtalet innebär en årlig avgäld med 111 300 kr till och med 2026.

Den totala boarean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 1 484 kvm.

Lägenhetsfördelning:

14	2 rum och kök
11	3 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1947.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Stamrenovering	1995
Fasadrenovering	2004
Hissrenovering	2008
Trapphusmålning	2009
Fönsterbyte	2010
Ny undercentral (varmvatten)	2011
Nya radiatorventiler samtliga element i fastigheten	2013
Installation bredband	2014
Porttelefon och rörelsebelysning	2014
Ombyggnad av lokal till lägenhet	2015
Ombyggnad/renovering av tvättstuga med nya tvättmaskiner	2016
Stampolning	2017
Taksäkerhetsarbete	2017

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2009-10-08.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2010-07-15.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är restriktiv men att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Azets Insight AB.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med minst 2 och högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2017-05-15) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Patrik Hedlund	Ordförande	fr.o.m. 1/10 2017
Linus Stiernstedt	Ordförande	t.o.m. 30/9 2017
Ove Spångö	Ledamot	kassör
Patrik Hedlund	Ledamot	t.o.m. 30/9 2017
Marie Larsson	Ledamot	sekreterare
Erik Hedberg	Ledamot	fr.o.m 1/10 2017
Olle Näsling	Suppleant	
Gun Brandstätter	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med styrelsesuppleant.
- Styrelsen har under året hållit 10 st. protokollförda sammanträden samt en extra stämma 2017-12-11

Revisorer och revisorsuppleanter

Jenny Kindvall, J A revision
Auktoriserad revisor

Internrevisor
Nils Lundkvist

Valberedning
Gunilla Carlsson

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2017.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 4.

Budget för 2018

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 1 % samt höja avgiften för parkeringsplatserna från 320 kr/månad till 350 kr/månad. Budgeten visar ett resultat på -144 500 kr varav minst 5 400 kr skall enligt stadgarna avsättas till fond för yttre underhåll.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2017 förhandlade styrelsen fram ett nytt avtal med Comhem. Som ett resultat av förhandlingen beslutade styrelsen att internet och mail ingår i månadsavgiften till föreningen. Dessutom har alla utan extra kostnad fått basutbudet av TV kanaler i digital form (tidigare endast analogt) med 3 kanaler i HD-upplösning. Värdet av det nya avtalet motsvarar en avgiftssänkning per bostadsrätt med mellan 9-17 %.

Stamspolning utfördes under våren.

Taksäkerhetsarbete utfördes under sommaren.

En extra amortering på 270 000 kr gjordes av föreningens lån.

En långsiktig underhållsplan på 40 år upprättades med hjälp av Sustend AB.

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	32	30
Tillkommande medlemmar	2	7
Avgående medlemmar	-1	-5
Summa	33	32

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 246	1 212	1 103	1 183
Resultat efter finansiella poster, tkr	-105	-402	-250	-23
Soliditet, %	78	75	76	51
Kassalikviditet, %	281	301	423	288
Underhållsfond, tkr	107	101	96	90
Lån per kvm bostadsyta, kr	853,8	1 081,5	1 126,4	2 251,2
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	803	783	709	780
Genomsnittlig skuldränta, %	2,1	2,2	2,6	2,7

Definitioner av nyckeltal framgår av Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	1 350 558	4 779 881	101 152	-359 282	-402 414	5 469 895
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			5 400			5 400
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-407 814	402 414	-5 400
Årets resultat					-105 340	-105 340
Belopp vid årets utgång	1 350 558	4 779 881	106 552	-767 096	-105 340	5 364 555

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-767 096
årets resultat	-105 340
Totalt	-872 436
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll	150 000
i ny räkning överförs	-1 022 436
Totalt	-872 436

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

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, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 246 336	1 211 042
Övriga rörelseintäkter		1 055	1 402
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 247 391	1 212 444
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-794 721	-1 081 724
Övriga externa kostnader		-117 681	-75 301
Personalkostnader		-54 727	-51 720
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar ^{4,5}		-355 905	-369 651
Summa rörelsekostnad		-1 323 034	-1 578 396
Rörelseresultat		-75 643	-365 952
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	69
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 697	-36 531
Summa finansiella poster		-29 697	-36 462
Resultat efter finansiella poster		-105 340	-402 414
Resultat före skatt		-105 340	-402 414
Årets resultat		-105 340	-402 414

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	5 866 593	6 198 354
Inventarier, verktyg och installationer	5	225 747	249 891
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 092 340	6 448 245
Summa anläggningstillgångar		6 092 340	6 448 245
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 124	4 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 274	59 856
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		72 398	64 155
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		674 825	773 036
<i>Summa Kassa och bank</i>		674 825	773 036
Summa omsättningstillgångar		747 223	837 191
SUMMA TILLGÅNGAR		6 839 563	7 285 436

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 350 558	1 350 558
Upplåtelseavgift		4 779 881	4 779 881
Fond för yttre underhåll		106 552	101 152
<i>Summa bundet eget kapital</i>		6 236 991	6 231 591
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-767 096	-359 282
Årets resultat		-105 340	-402 414
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-872 436	-761 696
Summa eget kapital		5 364 555	5 469 895
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 209 165	1 537 053
<i>Summa långfristiga skulder</i>		1 209 165	1 537 053
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		57 888	67 888
Leverantörsskulder		49 105	52 862
Övriga skulder		250	250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		158 600	157 488
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		265 843	278 488
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 839 563	7 285 436

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-75 643	-365 952
Erhållna räntor	-	69
Erlagda räntor	-29 697	-36 531
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	355 905	369 651
	<u>250 565</u>	<u>-32 763</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	250 565	-32 763
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-8 243	-5 194
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-2 644	46 845
Kassaflöde från den löpande verksamheten	239 678	8 888
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer		-94 043
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-94 043
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-337 888	-66 661
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-337 888	-66 661
Årets kassaflöde	-98 210	-151 816
Likvida medel vid årets början	773 035	924 852
Likvida medel vid årets slut	<u>674 825</u>	<u>773 036</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	67
Till- och ombyggnation	29
Fastighetsförbättringar	30
Fasadrenovering	50
Hissrenovering	35
Inventarier, verktyg och installationer	5-10
Armaturer	10
Ommålning trapphus	20
Fönster	25
Värmeanläggning	15
Parkeringsplatser	10
Radiatorer	20
Redskapsbod	10
Bredband	15
Porttelefon och rörelsebelysning	20
Ombyggnad lokal	20

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Garage och p-platser	54 856	48 650
Årsavgifter	1 191 480	1 162 392
Summa	1 246 336	1 211 042

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Städ	47 472	46 410
Sotning	11 148	-
Hissbesiktning	1 709	4 106
Övriga fastighetskostnader	8 544	18 525
Reparationer	149 280	37 605
Reparation hissar	11 018	4 131
Reparation byggnad	-	422 121
Hissavtal	6 781	6 456
Serviceavtal	8 101	2 025
El	29 724	25 564
Fjärrvärme	254 303	262 763
Vatten	46 121	43 876
Sophämtning	15 696	16 569
Fastighetsförsäkring	27 475	26 248
Tomträttsavgäld	111 300	111 300
Bredband	10 500	-
Kabel-Tv	22 675	22 324
Fastighetsskatt	32 874	31 701
Summa	794 721	1 081 724

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	11 696 742	11 696 742
	11 696 742	11 696 742
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-5 498 388	-5 149 746
- Årets avskrivning enligt plan	-331 761	-348 642
	-5 830 149	-5 498 388
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	5 866 593	6 198 354

Taxeringsvärde

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsbeteckning Järnlunden 6</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	12 800 000	12 800 000
Taxeringsvärde mark:	12 600 000	12 600 000
	25 400 000	25 400 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	25 400 000	25 400 000
Lokaler:	-	-

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	481 384	387 341
- Nyanskaffningar		94 043
Utgående anskaffningsvärde	481 384	481 384
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-231 493	-210 483
- Årets avskrivning enligt plan	-24 143	-21 009
Utgående avskrivningar enligt plan	-255 636	-231 492
Utgående redovisat värde	225 748	249 892

Not 6 Långfristiga skulder

	Ränta%	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2018 enligt låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Stadshypotek	2,32	2020-12-30	4 908	457 551	462 459
Stadshypotek	1,65	3-mån	13 148	269 544	282 692
Stadshypotek	1,35	2019-03-01	20 776	268 386	289 162
Stadshypotek	1,92	2022-03-01	19 056	271 572	290 628
Stadshypotek	-	-	-	-	280 000
Totalt			57 888	1 267 053	1 604 941

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	4 190 800	4 190 800
Summa ställda säkerheter	4 190 800	4 190 800

Eventalförpliktelser

Inga Inga

Underskrifter

Årsta 2018 - -

Patrik Hedlund

Ove Spångö

Marie Larsson

Erik Hedlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 -

Jenny Kindvall
Auktoriserad revisor

Nils Lundkvist
Internrevisor