

Brf Marsfjället 4
Org nr 716419-6763

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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.

Föreningens byggnad

Byggnaden, som uppfördes under 1938, ligger i Stockholms kommun och har beteckningen Marsfjället 4. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholm Stadskommun och uppgår till ca. 882 m². Avgälden har nyligen förlängts och förväntas vara oförändrad till och med 2028. Omförhandling skall påkallas senast tolv månader dessförinnan.

Föreningens byggnad utgörs av ett trevåningshus med 12 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och fem mindre lokaler som hyrs ut till föreningens medlemmar. Till byggnaden hör också fyra stycken parkeringsplatser och tre stycken garageplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boarean uppgår till ca. 750 m² och lokalarean uppgår till ca. 88 m².

Lägenhetsfördelning:

9 st 2,5 rum och kök
3 st 3,5 rum och kök

Till varje lägenhet hör ett källarföråd samt ett mindre sk potatisföråd.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns ett gemensamt cykelföråd, ett torkrum som också fungerar som föreningslokal samt en insynsskyddad gård med uteplats och grill.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 700 tkr för den närmaste 10-årsperioden. Fastigheten anses vara i gott skick.

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder ska täckas av fonderade medel och finansieras genom avgifter.

Genomförda renoveringar och investeringar efter år 2008:

2017 Stamspolning
2016 Punktlagning av västra och norra fasadsidan
2015 Renovering av fönster
2015 Ny torktumlare
2014 Byte av ventiler och termostater radiatorsystem
2014 Genomspolning av radiatorsystem
2014 Förlängning av rökkanaler
2013 Fasadrenovering av husets östra sida
2013 Underhåll av takfot samt byte av hängrännor och stuprör på husets östra sida
2013 Delvis omdränering av husets norra, västra och södra sida
2013 Nyinköp tvättmaskin och investeringar i tvättstugan
2013 Nybyggnation förråd
2013 Nybyggnation torkrum
2013 Rengöring av ventilationskanaler
2012 Renovering av fönster
2012 Installation av matavfallskvarnar
2012 Medverkan vid installation av säkerhetsdörrar till lägenheterna
2012 Postboxar
2012 Stamspolning
2012 Anslutning av en nod i huset för inkoppling till Stockholms Stadsnät
2012 Elinstallationer i trapphus
2011 Underhållsplan
2010 Fjärrvärmeanslutning
2010 Vattentryckspump
2010 Nya entréportar
2010 Nya garageportar
2010 Nya sörumsdörrar
2009 Renovering av skorstenar

Stambyte gjordes och nya elstigar drogs 1994. Taket är omlagt 2001.

Fastighetsförvaltning

Ansvar för fastighetens skötsel och kamerala förvaltning ligger sedan tidigare beslut på föreningens medlemmar.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm, vilket ger att medlemmarna automatiskt också är medlemmar och kan utnyttja Fastighetsägarna Stockholms utbud av produkter och tjänster, dock på egen bekostnad.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-03-25.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 20 (20) medlemmar med sammanlagt röstetal 12.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre (en) överlåtelse skett. Genomsnittligt pris var 76 kkr/m² (66).

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp f.n. 1 138 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med en avgift på 1 % av gällande prisbasbelopp f.n. 455 kr.

Nyhets/-informationsbrev

Styrelsen skickar regelbundet ut nyhetsbrev till samtliga medlemmar. Information om städdagar, sandupptagning och dylikt anslås på föreningens anslagstavlor och via e-post.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-06-07 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Marie Wallin	Ledamot	Ordförande
Therese Westlander	Ledamot	Kassör
Moniqa Lagerstedt	Ledamot	
Patrick Lindvall	Suppleant	
Hampus Asp	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens, av styrelsens ledamöter, två i förening.
- Styrelsen är aktiv och har under året haft fyra (exkl årsstämma) protokollförda styrelsemöten. Däremellan har styrelsen hållit tät kontakt för snabba beslut och omröstningar via telefon eller e-post, vilka sedan protokollförts vid nästkommande möte eller per capsulum.

Revisorer

Hjalmar Ekehorn (huvudansvarig)
Ove Friman (suppleant)

Valberedning

Moniqa Lagerstedt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft ett lugnt år med en stamspolning som enda större underhållspunkt. Därutöver har löpande mindre underhåll genomförts av renoveringsgruppen och på vår- och höststädningar.

Utöver fastighetsrelaterade frågor har föreningen haft både grill och partytält tillgängligt för medlemmarna att nyttja på vår trevliga och grönskande baksida om man t.ex. ska ha en sommarfest. Föreningen har genomfört en gemensam vår- och höststädning med tillhörande grillning. Som traditionen tillhör så har även föreningen vid juletid pyntat med både julgran, adventsljusstakar samt ljusslingor på baksidan vilket ger ett hemtrevligt inslag.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Planerade händelser och investeringar:

- Ombyggnation av ett stort källarförråd, tillgängligt för uthyrning, till två mindre
- Installation av brytskydd och sensorlampor
- Löpande underhållsarbeten av renoveringsgruppen
- Gemensam vår- och höststädning med tillhörande fika/grillning
- Gemensam kräftsiva

Föreningens ekonomi

Resultatet visar, i enlighet med budget, ett överskott. Föreningens ekonomi är fortsatt god vilket framgår av efterföljande balans- och resultaträkningar samt kassaflödesanalys. En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av marknadsräntorna och på hur fastighetens taxeringsvärde utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifter

Planeras vara oförändrade under lång tid framåt. Från 2017 har dock hyresavgift för parkerings- och garageplatser i föreningen höjts för att bättre överensstämja med de nya avgifterna för gatuparkering utfärdade av Stockholm stad.

Flerårsjämförelse

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	kr	577 086	560 295	561 952	557 595	475 901
Resultat	kr	63 020	48 333	63 601	66 686	-40 874
Kassalikviditet	kr	390 318	223 332	78 819	215 921	55 792
Kassaflöde	kr	135 166	186 789	-190 401	166 438	-124 631
Fond för yttre fastighetsunderhåll	kr	350 035	312 505	274 975	239 326	203 677
Årsavgift per m ² bostadsyta	kr	577	577	577	577	577
Lån per m ² bostadsyta	kr	2 184	2 184	2 184	2 184	2 184
Insats per m ² bostadsyta	kr	3 513	3 513	3 513	3 513	3 513
Genomsnittlig skuldränta	%	2,0	2,0	2,0	2,6	2,6
Fastighetens belåningsgrad	%	42	41	42	44	42
Taxeringsvärde	kkr	12 510	12 510	11 883	11 883	11 883

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	63 020
Balanserat resultat	-1 284 190
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-37 530
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-1 258 700</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att i ny räkning överförs	-1 258 700
	<u>-1 258 700</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys och noter.

Resultaträkning	Not	2017	2016
Nettoomsättning			
Årsavgifter		499	499
Hysesintäkter	2	78	62
		<u> </u>	<u> </u>
Summa nettoomsättning		577	561
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Löpande reparationer och underhåll		-40	-34
Driftskostnader	3	-303	-315
Administrationsomkostnader		-4	-4
Övriga externa kostnader		-12	-13
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-19	-18
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-378	-384
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-104	-96
		<u> </u>	<u> </u>
Summa rörelsens kostnader		-482	-480
Resultat före finansiella poster		95	81
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	6	-32	-32
		<u> </u>	<u> </u>
Summa resultat från finansiella poster		-32	-32
Resultat efter finansiella poster		63	49
		<u> </u>	<u> </u>
Årets resultat		<u>63</u>	<u>49</u>
<hr/>			
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan		63	48
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-38	-38
		<u> </u>	<u> </u>
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		<u>25</u>	<u>10</u>
<hr/>			

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	3 856	3 942
Inventarier och installationer	5	201	219
		<u>4 057</u>	<u>4 161</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 057</u>	<u>4 161</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Aktuella skattefordringar		1	1
Övriga kortfristiga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41	41
		<u>42</u>	<u>42</u>
<u>Kassa och bank</u>		486	351
Summa omsättningstillgångar		<u>528</u>	<u>393</u>
Summa tillgångar		<u>4 585</u>	<u>4 554</u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		2 634	2 634
Upplåtelseavgifter		1 046	1 046
Fond för yttre underhåll		350	313
		<u>4 030</u>	<u>3 993</u>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-1 284	-1 295
Årets resultat		63	48
		<hr/>	<hr/>
		-1 221	-1 247
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		2 809	2 746
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	1 638	1 638
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		1 638	1 638
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		21	33
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		117	137
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		138	170
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		4 585	4 554
		<hr/>	<hr/>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut		1 638	1 638
		<hr/>	<hr/>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		63	48
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	4, 5	104	96
		<u> </u>	<u> </u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		167	144
Förändring i rörelsekapital			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		0	-2
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)		-32	44
		<u> </u>	<u> </u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet		135	186
Investeringsverksamheten		<u> </u>	<u> </u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten		<u> </u>	<u> </u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		135	186
Likvida medel vid årets början		351	164
		<u> </u>	<u> </u>
Likvida medel vid årets slut		<u>486</u>	<u>350</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Resultaträkning

Intäkter

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:

Årsavgifter i den period avgiften avser.

Hysesintäkter i den period uthyrningen avser.

Lånekostnader

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänför sig.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Utgifter för förvärvad tomträtt balanseras och redovisas i årsredovisningen tillsammans med föreningens byggnad som materiell anläggningstillgång. Då det anses att det ger en mer rättvisande bild att redovisa tomträtt och byggnad tillsammans.

Avskrivning på ursprungsförvärvet, stommen, har inte gjorts då marknadsvärdet väsentligt överstiger bokfört värde samt då tillkommande förbättringsarbeten och investeringar i fastigheten läggs på avskrivningsplan enligt nedan.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stammar och balkonger	50 år
Fasad	30 år
Elnät och elcentral, Skorsten, Fjärrvärme, Fönster, Tvättmaskin och Postboxar	20 år
Garageportar, Entreportar, Trapphus och Matavfallskvarnar	10 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Överföring sker från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

Finansieringsanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har dock inte tagits till periodiseringseffekter.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Not 2 Hyresintäkter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Hyresintäkter, lokaler	24	24
Hyresintäkter; garage och P-platser	55	38
	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa	<u>79</u>	<u>62</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fjärrvärme	162	172
Tomträttsavgäld	58	58
Vatten	30	30
Försäkringar	25	24
Sophämtning	4	3
El	13	17
Gård och trädgård	7	9
Övrigt	3	1
Summa	<u>302</u>	<u>314</u>

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 864	4 864
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 864	4 864
Ingående ackumulerade avskrivningar	-922	-844
Årets avskrivningar	-86	-78
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 008	-922
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 856</u>	<u>3 942</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 547	6 547
Taxeringsvärde mark	5 963	5 963
	12 510	12 510
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	12 200	12 200
Lokaler	310	310

Not 5 Inventarier

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	326	326
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	326	326
Ingående ackumulerade avskrivningar	-107	-89
Avskrivningar	-18	-18
Utgående ackumulerade avskrivningar	-125	-107
Utgående restvärde enligt plan	<u>201</u>	<u>219</u>

Not 6 Skulder till kreditinstitut

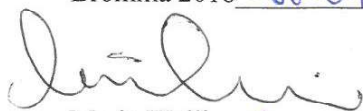
Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek AB	2,24 %	Rörlig	0	150
Stadshypotek AB	1,85 %	Rörlig	0	688
Stadshypotek AB	1,85 %	Rörlig	0	200
Stadshypotek AB	1,85 %	Rörlig	0	100
Stadshypotek AB	1,90 %	Rörlig	0	200
Stadshypotek AB	2,14 %	Rörlig	<u>0</u>	<u>300</u>
Totalt			0	1 638

Lånen är amorteringsfria.

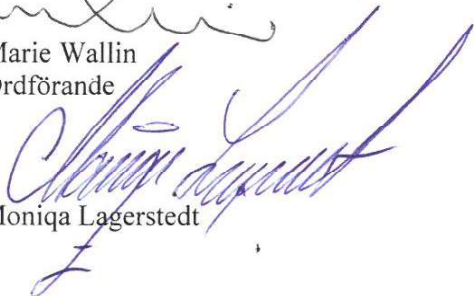
Not 7 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2016-12-31	2 635	1 046	313	-1 295	48
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	-	38	-38	-
Ianspråktagande av yttre fond	-	-	-	-	-
Justering, hantering av yttre fond inom eget kapital	-	-	-	-	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	-	48	-48
Årets resultat	-	-	-	-	<u>63</u>
Eget kapital 2017-12-31	2 635	1 046	351	-1 285	63

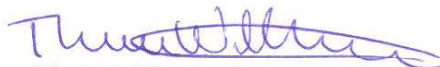
Bromma 2018 -06-07



Marie Wallin
Ordförande



Moniqa Lagerstedt



Therese Westlander
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 0607.



Hjalmar Ekehorn
Förtroendevald revisor