Årsredovisning

Brf Centralgården

716000-0100

Styrelsen för Brf Centralgården får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten
Föreningen upplåter bostadsrätter i Viggbyholm, Täby på adressen Värtavägen 85 A-C, 183 60 Täby.
Byggnaden är uppförd år 1944 och föreningen bildades samma år. Fastighetens beteckning är Viggbyholm 44:2.
Marken ägs av föreningen. Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening.
Föreningen har sitt säte i Täby.

STYRELSE
Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

170101-170426
Anna Wedin, ordförande (2016)
Leena Ridell, ledamot (2016)
Petra Jurell, ledamot (2015)
Agnetha Seth, suppleant (2016)
Carin Möller, suppleant (2016)
Sofia Blom, suppleant (2016)

170426-(vald år)
Anna Wedin, ordförande (2016)
Leena Ridell, ledamot (2016)
Josefin Lindevall, ledamot (2017)
Tobias Trojmar, suppleant (2017)
Olle Deák, suppleant (2017)

REVISORER
Cassandra Polz Kasperi, revisor
William Ängeby, revisor

VALBEREDNING
Carina Arvidsson
Lars Arvidsson

FÖRENINGSFRÅGOR
Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2017.
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit sju protokollförda sammanträden. Information till medlemmarna har fortlöpande lämnats i form av informationsbrev, enstaka möten och personliga kontakter.

Föreningen omfattar 12 bostadslägenheter och 2 lokaler, fördelade enligt nedan:

1 r o k	6 st	261 kvm
2 r o k	4 st	255 kvm
3 r o k	2 st	150 kvm
Lokaler	2 st	157 kvm
Totalt	14 st	823 kvm

De två lokalerna hyrs ut till en skönhetssalong respektive ett antikvariat. Föreningen hyr även ut ett utrymme på vinden till Telia Mobile Networks.

WA J.L
LR

FASTIGHETEN
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring via Allians Försäkringsmäklare.

Medlemmarna har sedan flera år gemensamt ansvar för trappstädning, källarstädning, gräsklippning, sandning och istappsbevakning, enligt ett uppgjort schema. Detta arrangemang har fungerat mycket bra. Snöskottningen har, också till stor belåtenhet, ombesörjts av Veteranpoolen. I vanlig ordning har medlemmarna samlats till vår- och höststädning i trädgården, samt fraktat skräp till Hagby.

Renoveringshistorik/planerade renoveringar:

2017 Renovering av borrhålsanslutningar till bergvärmepumpen. Installation av fiber samt utvändig målning av fönsterbågar, balkongdörrar och husets sockel. Installation av robotgräsklippare.
2016 Ränndalar och stenkistor till dagvatten på fastighetens baksida. Godkänd OVK-besiktning.
2015 Byte av varmvattenberedare.
2013 Omgjutning av balkonger.
2011 Byte av liggande stammar i källare.
2010 Byte elstammar och fastighetsel.
2009 Stambyte av stående stammar, stickledningar och vattenledningar. Renovering av samtliga badrum. Dränering.
2008 Godkänd slutbesiktning av OVK samt ommålning fönster och dörrar utvändigt.
2007 Byte termostatventiler och injustering värmesystem, samt tvättstugan renoverades: nytt golv, två nya tvättmaskiner och ny torktumlare.
2006 Tätning av ventilationsgångar. Ny cirkulationspump till värmepannan.
2005 Säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter. Radonmätning. Målning av trapphusen.
2002 Ny värmepump.
2001 Ny oljebrännare.
2000 Fasad/tilläggsisolering.

FÖRVALTNING
Kamerala förvaltningen har skötts av FRUBO AB.

EKONOMI
Föreningens fastighetslån i Swedbank uppgick vid årsskiftet till 3 492 500 kr. Lånevillkoren finns under Tilläggsupplysningar.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR
Till styrelsen har under året utbetalats arvoden om 24 999, exklusive arbetsgivaravgifter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
I januari 2017 slutade värmepumpen att fungera och KG Karlssons Rör bytte ut de gamla borrhålsanslutningarna. Under våren 2017 installerade Bredbandsbolaget fiber i samtliga lägenheter och lokaler. Veteranpoolen renoverade arkivet. Täby Måleri målade utsidan på alla fönsterkarmar, -bågar och balkongdörrar, samt husets sockel.
I början av sommaren installerade ÅES Maskinservice en robotgräsklippare av märket Huqvarna.

En vattenskada upptäcktes i maj i lägenheterna 10 och 4, i B-porten. Den orsakades av ett bakfall i köksavloppet i lägenhet 10. Skadorna åtgärdades under sommaren och ersattes av lägenhetsinnehavarnas och föreningens försäkringar.

WA J.L

MEDLEMSINFORMATION	Antal
Medlemmar vid räkenskapsårets början	14
Tillkommande medlemmar under året	0
Avgående medlemmar under året	1
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	13

Under året har ingen bostadsrätt överlåtits.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1701-1712	**1601-1612**	**1501-1512**	**1401-1412**
Nettoomsättning	656	638	638	673
Resultat efter finansiella poster	-388	-37	69	66
Soliditet %	8	17	17	15
Balansomslutning	3 960	4 146	4 319	4 399
Årsavgift bostäder kr/kvm	712	712	712	765

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems-insatser	**Kapital-tillskott**	**Underhålls-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	23 150	735 144	83 596	-117 401	-37 271
Res.disposition enl. föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning				-37 271	37 271
Förändring underhållsfond			28 923	-28 923	
Årets resultat					-387 676
Belopp vid årets utgång	**23 150**	**735 144**	**112 519**	**-183 595**	**-387 676**

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-183 595
Årets resultat	-387 676
Summa	*-571 271*
Förslag till disposition:	
Avsättning till underhållsfond	28 923
Balanseras i ny räkning	-600 194
Summa	*-571 271*

*Avsättning 0,3% av fastighetens totala taxeringsvärde.

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

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	656 449	637 593
Övriga rörelseintäkter		15 320	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**671 769**	**637 593**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-751 370	-315 753
Övriga externa kostnader	3	-36 103	-69 980
Arvoden, inkl. sociala avgifter	4	-32 086	-32 508
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-171 439	-171 396
Summa rörelsekostnader		**-990 998**	**-589 637**
Rörelseresultat		***-319 229***	***47 956***
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 449	-85 269
Summa finansiella poster		**-68 447**	**-85 227**
Resultat efter finansiella poster		***-387 676***	***-37 271***
Resultat före skatt		***-387 676***	***-37 271***
Årets resultat		***-387 676***	***-37 271***

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	3 663 781	3 786 721
Inventarier och maskiner	6	16 664	–
Summa materiella anläggningstillgångar		*3 680 445*	*3 786 721*
Summa anläggningstillgångar		**3 680 445**	**3 786 721**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 703	–
Övriga fordringar		5 360	5 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	19 472	11 441
Summa kortfristiga fordringar		*29 535*	*17 363*
Kassa och bank			
Kassa och bank		249 719	342 365
Summa kassa och bank		*249 719*	*342 365*
Summa omsättningstillgångar		**279 254**	**359 728**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 959 699**	**4 146 449**

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 150	23 150
Kapitaltillskott		735 144	735 144
Fond för yttre underhåll		112 519	83 596
Summa bundet eget kapital		*870 813*	*841 890*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-183 595	-117 401
Årets resultat		-387 676	-37 271
Summa fritt eget kapital		*-571 271*	*-154 672*
Summa eget kapital		**299 542**	**687 218**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 372 500	3 200 000
Summa långfristiga skulder		**3 372 500**	**3 200 000**
Kortfristiga skulder			
Kort del av långfristiga lån		120 000	150 000
Leverantörsskulder		58 812	31 990
Övriga skulder		44 803	7 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	64 042	69 308
Summa kortfristiga skulder		**287 657**	**259 231**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 959 699**	**4 146 449**

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar
Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent
Byggnad	5,4
Fasadrenovering 2000	5
Värmepump, varmv.beredare	6,7
Säkerhetsdörrar 2005	5
Renov. ventilation 2006	5
Renov. tvättstuga 2007	10
Renov. värmesystem	5
Stambyte 2009	2
Stammar i källare 2011	2
Balkongrenovering	2,5
Installation bredband 2017	10

Not 1 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter bostäder	474 168	474 168
Hyresintäkter lokal	115 720	114 796
Hyresintäkter p-plats	10 500	10 800
Hyresintäkt antennplats	35 445	35 032
Fastighetsskatt	2 796	2 797
Bredband	17 820	–
	656 449	**637 593**

Not 2	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetsavgift/skatt	-20 590	-20 026
	Försäkringsskador/självrisker	78 989	–
	El	-79 530	-87 803
	Uppvärmning	-34 658	-23 395
	Vatten och avlopp	-19 579	-17 314
	OVK	–	-12 000
	Sophämtning/renhållning	-14 982	-14 699
	Snöröjning/sandning	-1 255	-5 480
	Fastighetsförsäkring	-11 698	-11 183
	Kabel-TV	-10 779	-5 727
	Bredband	-19 530	–
	Förbrukningsmaterial/-inv.	-1 083	-25 143
	Reparation och underhåll	-144 704	-9 402
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-4 815	-48 933
	Reparation och underhåll fönster	-339 531	–
	Reparation och underhåll lokaler	–	-29 536
	Reparation och underhåll uppvärmning	-127 625	-5 112
		-751 370	**-315 753**

Not 3	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Kameral förvaltning	-21 588	-21 360
	Extra kameral förvaltning	-406	-750
	Övriga kostnader, admin m.m.	-1 560	-1 275
	Föreningsomkostnader	-715	-889
	Konsultkostnader	-3 063	-37 676
	Bankkostnader	-3 081	-3 090
	Föreningsavgifter	-3 940	-3 940
	Hemsida	-750	–
		-36 103	**-69 980**

Not 4	Personal	2017	2016
	Löner och andra ersättningar		
	Styrelsearvoden	24 999	20 999
	Arvode, projektledning	–	5 220
	Totala löner och andra ersättningar	24 999	26 219
	Sociala kostnader		
	Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 087	6 289
	Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader	*32 086*	*32 508*

Not 5	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden, Byggnad och mark		5 834 716	5 834 716
Förändringar av anskaffningsvärden			
Årets investeringar		40 163	–
Utgående anskaffningsvärden		5 874 879	5 834 716
Ingående avskrivningar		-2 047 995	-1 876 599
Förändringar av avskrivningar			
Årets avskrivningar		-163 103	-171 396
Utgående avskrivningar		-2 211 098	-2 047 995
Redovisat värde		**3 663 781**	**3 786 721**
Taxeringsvärden		9 641 000	9 641 000
Taxeringsvärde Byggnad	5 481 000		
Taxeringsvärde Mark	4 160 000		

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden		0	–
Förändringar av anskaffningsvärden			
Inköp		25 000	–
Utgående anskaffningsvärden		25 000	–
Förändringar av avskrivningar			
Årets avskrivningar		-8 336	–
Utgående avskrivningar		-8 336	–
Redovisat värde		**16 664**	**–**

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring		3 960	3 770
FRUBO AB		2 039	1 799
Bostadsrätterna		3 940	3 940
Kabel-TV		3 593	1 932
Bredband		5 940	–
		19 472	**11 441**

Not 8	Långfristiga skulder		2017-12-31	2016-12-31
Swedbank 275 800 5710	2018-12-20	3,60%	180 000	300 000
Swedbank 275 800 5694	3-mån	0,848%	1 200 000	1 200 000
Swedbank 275 800 5686	2021-04-23	2,05%	1 200 000	1 200 000
Swedbank 285 348 0925	Lånet löst.		–	650 000
Swedbank 285 914 5902	2018-06-20	1,01%	912 500	–
Kort del av långfristiga lån			-120 000	-150 000
			3 372 500	**3 200 000**

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 2 892 500 kronor.

Not 9	Upplupna kostnader / förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna utgiftsräntor		-4 635	-14 594
Förskottsbetalda årsavgifter/hyror		-58 407	-53 714
Revisionsarvode 2017		-1 000	-1 000
		-64 042	**-69 308**

Not 10	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning		3 650 000	3 650 000
Summa ställda säkerheter		**3 650 000**	**3 650 000**

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

På några års sikt behöver föreningen renovera fastighetens tak, samt byta ut den gamla oljepannan och oljebrännaren. Dessa åtgärder kan komma att påverka årsavgifterna.

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2018- 04-10

Anna Wedin

Josefine Lindevall

Leena Ridell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-04

Cassandra Polz Kasperi
Föreningsvald revisor

William Ängeby
Föreningsvald revisor