

Årsredovisning

för

Brf Tegnérslunden Nr 49

702002-3136

Räkenskapsåret

2017

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för Brf Tegnér lunden Nr 49 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1918-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-08-18 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-13 hos Bolagsverket.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Bergslagen 26

Kommun: Stockholm

Uppvärmning: Fjärrvärme

Försäkring: Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa Försäkrings AB. Utökad skydd för bostadsrättsförening. Försäkringen omfattar allriskförsäkring, styrelseansvarsförsäkring, skadeståndsgaranti och förmögenhetsbrottsförsäkring. Fastigheten är också försäkrad genom Anticimex. Försäkring omfattar skadedjur och dödsfallssanering.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1885 och består av 2 flerbostadshus med 6 respektive 5 våningar + källare.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt. Fyra av bostadsrätterna är sammanslagna till två enheter, varför lägenhetsfördelningen för bostadsrätter i praktiken är

1 rok 2 rok 4 rok

17 st 7 st 1 st

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning

Övriga avtal

- Lokalvård trapphus och tvättstuga: City Städservice
- Bredband: ComHem

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Fasadrenovering	2016
Energi- och ljudisolerade fönster	2011
Uppvärmningssystem	2005
Renovering av trapphusen	2004-2006
Omputsning av fasad	2004-2006
Rörstambyte WC/Badrum	2004-2005 (gathus)
Tak	2000
Elstambyte	1975-1980

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

-

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen: 27 st

Antalet hyreslägenheter: 1 st

Av föreningens medlemslägenheter har 2 st (lägenhet 11 och 22) överlåtit under 2017.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Nicole Forsberg	Ledamot	ordförande
Christian Griwell	Ledamot	Kassör
Frederik Hjelmqwist	Ledamot	Sekreterare
Roger Lund	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under 2017 haft fyra protokollförda sammanträden.

Revisor (intern)

Fredrik Palmgren

Valberedning

Josefina Ehlin och Backa Hans Eriksson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-08.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott på 68037 kr efter avskrivningar.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder har varit oförändrade under perioden okt 2010 - dec 2017.

Årsavgifterna har därmed varit oförändrade i 87 månader. En avgift för andrahandsupplåtelse har lagts till i föreningens stadgar. Vi ser över arbetet i styrelsen för att säkerställa att vi driver en långsiktigt hållbar ekonomisk situation. Detta innefattar att arbeta utifrån en fullgod underhållsplan och justera möjliga utgifter och intäkter för föreningen, inbegripande eventuell justering av årsavgifter.

Lån

Föreningen har ett lån hos Swedbank på ursprungligen 2.200.000 kr. Under året har lånen amorterats med 6.000 kr.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. I färdigbyggda flerbostadshus beräknas numera avgiften efter antal bostadslägenheter. Inkomståret 2017 var avgiften 1315 kr per bostadslägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	564	554	561	558
Resultat efter finansiella poster	-68	-2 195	-337	-140
Soliditet (%)	4	6	79	83
Årsavgifter per kvm (kr)	503	503	503	503
Lån per kvm (kr)	2 172	2 178	396	396

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	130 531	1 388 201	770 202	62 480	-2 194 771	156 643
Disp av föreg års resultat				-2 194 771	2 194 771	0
Förändring under året			75 000	-75 000	-68 037	-68 037
Belopp vid årets utgång	130 531	1 388 201	845 202	-2 207 291	-68 037	88 606

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-2 207 291
årets förlust	-68 037
	-2 275 328

behandlas så att

avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar
i ny räkning överföres

75 000
-2 350 328
-2 275 328

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	562 293	552 481
Övriga rörelseintäkter	3	33 759	21 020
Summa rörelseintäkter		596 052	573 501
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-306 568	-2 206 696
Driftkostnader	5	-102 014	-97 279
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-50 492	-266 841
Personalkostnader	7	-35 483	-35 483
Avskrivningar	8	-136 678	-136 678
Summa rörelsekostnader		-631 235	-2 742 977
Rörelseresultat		-35 183	-2 169 476
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	128
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 862	-25 423
Summa finansiella poster		-32 854	-25 295
Resultat efter finansiella poster		-68 037	-2 194 771
Årets resultat		-68 037	-2 194 771

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

2 120 135

2 256 813

Summa materiella anläggningstillgångar

2 120 135

2 256 813

Finansiella anläggningstillgångar

Insats SBC

1 540

1 540

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 540

1 540

Summa anläggningstillgångar

2 121 675

2 258 353

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

12

0

Övriga fordringar

34 831

30 729

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

3 513

3 438

Summa kortfristiga fordringar

38 356

34 167

Kassa och bank

Kassa och bank

295 345

206 898

Summa kassa och bank

295 345

206 898

Summa omsättningstillgångar

333 701

241 065

SUMMA TILLGÅNGAR

2 455 376

2 499 418

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 518 732	1 518 732
Fond för yttre underhåll		845 202	770 202
Summa bundet eget kapital		2 363 934	2 288 934
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 207 291	62 480
Årets resultat		-68 037	-2 194 771
Summa ansamlad förlust		-2 275 328	-2 132 291
Summa eget kapital		88 606	156 643
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 194 000	2 200 000
Summa långfristiga skulder		2 194 000	2 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		31 297	28 387
Skatteskulder		1 018	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		140 455	114 388
Summa kortfristiga skulder		172 770	142 775
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 455 376	2 499 418

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 K2.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

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 skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Värmeanläggning	25 år
Fönsterrenovering	10 år
Stambyte	40 år
Fasad	30 år

(ovanstående ombyggnation/förbättring redovisas som Ombyggnad i not 9)

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	507 916	507 928
Hyror bostäder	54 378	44 552
	562 294	552 480

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Övr ersättningar och intäkter	5 576	0
Överlåtelseavgift och pant.avg	3 976	1 770
Uthyrning i andrahand	22 735	17 350
Utdelning Brandkontoret	1 472	1 900
	33 759	21 020

Not 4 Fastighetskostnader

	2017	2016
Reparation och underhåll	-11 659	-1 955 624
Markytor, trädgård	-1 062	-485
El	-24 141	-27 982
Värme	-211 810	-170 509
Vatten och avlopp	-26 770	-24 601
Sophämtning/renhållning	-27 251	-27 495
Funktionskontroll fjärrvärme	-3 875	0
	-306 568	-2 206 696

Not 5 Driftskostnader

	2017	2016
Städning	-23 498	-23 312
Övriga fastighetskostnader	-6 658	-8 091
Sotning	-5 574	0
Fastighetsförsäkring	-26 436	-27 384
Kabel-tv	-4 343	-4 256
Fastighetsskatt	-35 505	-34 236
	-102 014	-97 279

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2017	2016
Rådgivning	-3 532	-217 689
Fastighetsförvaltning	-39 624	-37 752
Bankkostnader	-2 340	-6 450
Föreningsavgift	-4 997	-4 950
	-50 493	-266 841

Not 7 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	-27 000	-27 000
Lagstadgade sociala avgifter	-8 483	-8 483
	-35 483	-35 483

Not 8 Avskrivningar

	2017	2016
Byggnad	-6 999	-6 999
Ombyggnad	-129 679	-129 679
	-136 678	-136 678

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	699 869	699 869
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	699 869	699 869
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-434 997	-427 998
Årets avskrivningar enligt plan	-6 999	-6 999
Utgående avskrivning enligt plan	-441 996	-434 997
Planenligt restvärde vid årets slut	257 873	264 872
Taxeringsvärde		
Byggnad	8 800 000	8 800 000
Mark	16 200 000	16 200 000
	25 000 000	25 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	25 000 000	25 000 000
Lokaler	0	0
	25 000 000	25 000 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	3 382 788	3 382 788
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	3 382 788	3 382 788
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 390 847	-1 261 168
Årets avskrivningar enligt plan	-129 679	-129 679
Utgående avskrivning enligt plan	-1 520 526	-1 390 847
Planenligt restvärde vid årets slut	1 862 262	1 991 941
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	257 873	264 872
Ombyggnad	1 862 262	1 991 941
	2 120 135	2 256 813

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank hypotek AB (publ)	1,280	2018-03-28	1 094 000	1 100 000
Swedbank hypotek AB (publ)	1,280	2018-03-28	1 100 000	1 100 000
			2 194 000	2 200 000

Not 11 Ställda säkerheter

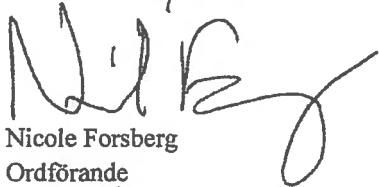
	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	2 244 000	2 244 000
	2 244 000	2 244 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Uppdatering av underhållsplanen
- Filmning och spolning av rörstammar
- Ventilationsarbeten/Åtgärda OVK-anmärkningar

Underskrifter

Stockholm 20/5-2018



Nicole Forsberg
Ordförande



Christian Griwell



Frederik Hjelmqvist

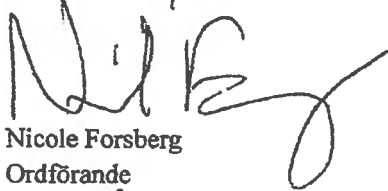
Min revisionsberättelse har lämnats

Fredrik Palmgren
Intern revisor



Underskrifter

Stockholm 29/5-2018



Nicole Forsberg
Ordförande

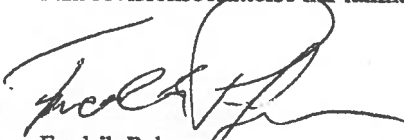


Christian Griwell



Frederik Hjelmqvist

Min revisionsberättelse har lämnats



Fredrik Palmgrön
Intern revisor

