

Årsredovisning 2017

BRF MACKEN
769612-2600

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten BRF Macken (KONVOLLVULUS 1) på adressen Tegelbruksvägen 42, 126 34 Hägersten. Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2005-03-15.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsens sammansättning

Kent Sjöberg (Ordförande)
Johan Andersson (Kassör)
Gustav Lovén (Tekniskt ansvarig)
Martin Aurelius (Sekreterare)
Viktor Lundh (Suppleant)
Anders Lundqvist (Suppleant)

Valberedning

Mats Berglund (sammankallande)
Åsa Burman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Niklas Makal

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2009-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB.
Tekniska förvaltare sedan 2010-01-01 är WIAB.

Försäkring

Brandkontoret (Stockholms Stads Brandförsäkringskontor).
Skadedjursförsäkring (Anticimex).

Sammanträden

Styrelsen har haft 8 protokollförda möten under året, exklusive ett konstituerande möte.

Medlemmar

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 st och avgående medlemmar under året var 2 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse för 66 304 kr/m2.

Föreningsinformation

Föreningen består av 15 st bostadsrätter om totalt 1 182 kvm. Föreningen innehar 5 st parkeringsplatser.

Fastigheten

- Rentec fastighetsservice har sagts upp under 2012.
- OVK besiktning har påbörjades under 2012 och slutfördes under 2013.
- Anslutning till Telia bredband utan kostnad för alla boende har genomförts under 2012.
- Anslutning till stokab-nätet har på börjats under 2012, slutfördes under 2013.
- Under 2015 har avtal upprättats för årlig service av tvättstugeutrustningen.
- Under 2016 har fibernät installerats i fastigheten. Fiberinstallation ingick mot att föreningen tecknade ett kollektivt avtal med internetleverantören T3 för 100 mbit ned och 100 mbit upp. Det finns möjlighet för föreningens medlemmar att teckna vidareavtal för tex. TV och snabbare internet.
- I samband med tecknande av fiberavtalet i september 2016, avslutades avtalet med Telia.

Utförda underhåll

- 2009 Läckage åtgärdat kring röklucka av Besqab .
- 2010 Takfönster har tätats.
- Fasadskadan efter Stockholms stads snöröjning har åtgärdats 2011.
- 2012 har värmesystemet justerats för att ge bättre ekonomi samt en bättre boendemiljö.
- Under 2013 - 2015 har endast löpande underhåll utförts.
- 2016 nytt fibernät installerades i fastigheten.
- 2017 väggar och tak i trapphus målades samt golv och väggar i källargång. I övrigt endast löpande underhåll

Planerade underhåll

Inga specifika underhåll är planerade under 2018.

Ekonomi

Lån

Föreningen hade per 2017-12-31 tre lån om totalt SEK 12 628 270 hos Nordea.

Den genomsnittliga räntan var per 2017-12-31 0,84 %.

- 3 164 850 kronor (0,8 %, 90 dagar)
- 3 650 000 kronor (0,91 %, 90 dagar)
- 5 813 420 kronor (0,8 %, 90 dagar)

Under året har det amorterats SEK 504 432 totalt.

Sparande

Föreningen har ett sparkonto där det under året inte skett någon insättning, totalt sparat belopp per 2017-12-31 är 11 769 kronor.

Avgifter

Styrelsens bedömmar är att avgifterna enligt planen kan sänkas med 1 % i år, med början juli 2018.

Parkeringsplatser

Höjning av parkeringsavgifter skedde från och med den 1 mars 2016 till 750 kronor. Ingen höjning är planerad under 2018.

Arvode

Arvoden betalas ut i enlighet med stämmans beslut om totalt 13998 kronor då styrelsearvoden återinfördes på årsstämman 2015. Dessa betalas ut endast om ledamöterna fullföljer perioden ut

Arvode till revisor har utgått med 8 750 SEK.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 009	1 031	1 032	1 050
Resultat efter fin. poster	26	193	125	124
Soliditet, %	71	70	69	69
Yttre fond	251	208	169	140
Taxeringsvärde	25 600	25 600	24 600	24 600
Bostadsyta, kvm	1 182	1 182	1 182	1 182
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	816	837	850	850
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 684	11 109	11 703	11 838
Genomsnittlig skuldränta, %	0,91	0,95	1,33	2,23
Belåningsgrad, %	28,81	29,78	30,96	31,29

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	30 460	-	-	30 460
Fond, yttre underhåll	208	-	44	251
Balanserat resultat	457	193	-44	606
Årets resultat	193	-193	26	26
Eget kapital	31 317	0	26	31 343

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	606
Årets resultat	<u>26</u>
Totalt	632

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	50
Balanseras i ny räkning	<u>582</u>
	632

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 009	1 031
Summa rörelseintäkter		1 009	1 031
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-525	-348
Övriga externa kostnader	8	-62	-84
Personalkostnader	9	-18	-18
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-261	-261
Summa rörelsekostnader		-866	-711
Rörelseresultat		144	321
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-118	-128
Summa finansiella poster		-118	-128
Resultat efter finansiella poster		26	193
Årets resultat		26	193

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	43 830	44 091
Pågående projekt		11	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 841	44 091
Summa anläggningstillgångar		43 841	44 091
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	35	36
Summa kortfristiga fordringar		35	37
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	13	12	12
Summa kortfristiga placeringar		12	12
Kassa och bank			
Kassa och bank		308	522
Summa kassa och bank		308	522
Summa omsättningstillgångar		354	570
Summa tillgångar		44 195	44 661

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 460	30 460
Fond för yttre underhåll		251	208
Summa bundet eget kapital		30 711	30 668
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		606	457
Årets resultat		26	193
Summa fritt eget kapital		632	650
Summa eget kapital		31 343	31 317
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	12 426	12 928
Summa långfristiga skulder		12 426	12 928
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		202	202
Leverantörsskulder		70	65
Skatteskulder		29	19
Övriga kortfristiga skulder		0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	125	128
Summa kortfristiga skulder		426	415
Summa eget kapital och skulder		44 195	44 661

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Macken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,8 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, p-platser	45	42
Årsavgifter, bostäder	964	989
Summa	1 009	1 031

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	11	16
Fastighetsskötsel	20	20
Snöskottning	20	8
Städning	34	30
Övrigt	3	1
Summa	87	75

Not 4, Reparationer	2017	2016
Reparationer	50	7
Summa	50	7

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
Målning	86	0
Summa	86	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	40	37
Sophämtning	27	32
Uppvärmning	142	140
Vatten	26	26
Summa	235	236

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Bredband	35	9
Fastighetsförsäkringar	8	8
Fastighetsskatt	20	10
Kabel-TV	4	4
Summa	67	30

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	0	5
Kameral förvaltning	31	30
Revisionsarvoden	9	9
Övriga förvaltningskostnader	22	40
Summa	62	84

Not 9, Personalkostnader	2017	2016
Sociala avgifter	4	4
Styrelsearvoden	13	13
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	18	18

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	118	128
Summa	118	128

Not 11, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	45 140	45 140
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45 140	45 140
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 050	-788
Årets avskrivning	-261	-261
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 311	-1 050
Utgående restvärde enligt plan	43 830	44 091
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 500</i>	<i>12 500</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 400	17 400
Taxeringsvärde mark	8 200	8 200
Summa	25 600	25 600

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Bredband	9	9
Försäkringspremier	4	3
Förvaltning	8	8
Kabel-TV	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	15
Summa	35	36

Not 13, Kortfristiga placeringar	2017-12-31	2016-12-31
Kortfr.placeringar	12	12
Summa	12	12

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2017-12-31	2016-12-31
Nordea	2018-01-14	0,91 %	3 650	3 750
Nordea	2018-02-28	0,80 %	3 165	3 199
Nordea	2018-02-28	0,80 %	5 813	6 181
Summa			12 628	13 131

Varav amorteras inom 12 månader

202

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Beräknat revisionsarvode	8	8
El	3	3
Förutbetalda avgifter/hyror	83	85
Uppvärmning	21	20
Utgiftsräntor	9	12
Summa	125	128

Not 16, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	14 880	14 880
Summa	14 880	14 880

Underskrifter

Hägersten, 2018 - 05 - 13

Ort och datum

Kent Sjöberg

Kent Sjöberg
Ordförande

Johan Andersson

Johan Andersson
Kassör

Gustav Lovén

Gustav Lovén
Tekn. ansvarig

Martin Aurelius

Martin Aurelius
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 15

Niklas Makal
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Macken
Org.nr. 769612-2600

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Macken för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorers ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Macken för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 maj 2018

Niklas Makal

Auktoriserad revisor