

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Himmelfärden**

769605-5297

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Himmelsfärden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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.

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

#### **Föreningens byggnader**

Byggnaden uppfördes under 1938, ligger i Stockholms kommun och har beteckningen Kolmården 5. Föreningen förvärvade fastigheten 23 jan 2003. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms Stad. Avtalet gäller löpande med en årlig avgäld på 54 700 kr.

Föreningens byggnader utgörs av ett tvåvåningshus med 12 lägenheter varav 12 upplåts med bostadsrätt samt en lokal. Till byggnaden hör också två garage som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 772 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

4 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

1 st 2 rum och kök + 3 rum (2 lgh hopslagna)

#### **Föreningens lokal**

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

Verksamhet:

Therese Persson

Yta:

50 m<sup>2</sup>

Löptid:

I 6 månaders intervaller

*Väsentliga händelser före och under räkenskapsåret*

**Åtgärds- och renoveringskostnader**

2003	Smidda trappräcken till entréerna
2003	Ny fastighetsel
2005	Keramisk tätning av skorstenar samt reparation av öppna spisar i hela huset
2005	Byte av samtliga isolerglas i fastigheten
2005	Kittning och målning av fönsterkarmar och bågar utvändigt och mellan fönster, samt montering av droppnäsor på samtliga fönster
2005	Målning av balkonger
2005	Rum för elcentral och intilliggande förråd har slagits ihop inför indragning av ny el i fastigheten
2006	Installation av bergvärme
2006	Byte av termostater på element i hela huset
2006	Flytt av vattenmätaren
2006	Stambyte
2006	Nya säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter
2006	Nya portar i entréerna
2008	Ramp från cykel/barnvagnsförråd
2008	Bytt stamventiler
2009	Elstigare till samtliga lägenheter
2010	Målning av trapphusen (2 st) samt källare
2010	Målning av trapphus
2010	Reparation, målning av tvättstuga och torkrum samt ny maskinpark
2010	Målning av källare och källarutrymmen
2011	Målning av fönster
2011	Målning av lokalen samt installation av dusch
2011	Målning och reparation av garageportar
2013	Servicebyte gas
2013	Installation av extra expansionskärl för varmvatten
2013	Byte av tak (takrenovering) och gavelputs
2015	Byte av hyreslokalens ytterdörr
2015	Byte av torktumlare
2016	Renovering av fastighetens samtliga fönster
2016	Rötsanering, målning samt isättning av energiglas
2016	Förlängning av skorstenarnas rökkanaler

## Medlemsinformation

### Föreningsfrågor

#### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2003-08-22.

#### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 17 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 2,5% av prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 1% av prisbasbeloppet.

### Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

#### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen och högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Andreas Eliasson	Ledamot	Ordförande
Fredrik Ericson	Ledamot	Kassör
Carl Lind	Ledamot	Sekreterare
Jenny Hansdotter	Ledamot	
Anna Kapteijn	Ledamot	

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Ann-Christine Mörtberg

#### Valberedning

Jessica Thorzell och Malin Wiklund

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	607	605	608	604
Resultat efter finansiella poster	-39	-947	8	58
Soliditet (%)	76,4	76,3	80,0	80,0

#### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 049 002	2 617 642	132 200	-1 026 315	-948 514	10 824 015
Disposition av föregående års resultat:			37 680	-986 194	948 514	0
Årets resultat					-38 972	-38 972
Belopp vid årets utgång	10 049 002	2 617 642	169 880	-2 012 509	-38 972	10 785 043

#### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 012 509
årets förlust	-38 972
	<b>-2 051 481</b>

behandlas så att avsättes till underhållsfond	37 680
i ny räkning överföres	-2 089 161
	<b>-2 051 481</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Fördelning avgifter och hyror</b>			
Avgifter och hyror	2	606 960	605 260
<b>Summa avgifter och hyror</b>		<b>606 960</b>	<b>605 260</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-413 714	-1 298 496
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-186 261	-186 261
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-599 975</b>	<b>-1 484 757</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 985</b>	<b>-879 497</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75	123
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 032	-69 140
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-45 957</b>	<b>-69 017</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-38 972</b>	<b>-948 514</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-38 972</b>	<b>-948 514</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-38 972</b>	<b>-948 514</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	12 124 490	12 253 687
Installationer	4	1 226 167	1 283 231
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 350 657</b>	<b>13 536 918</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 350 657</b>	<b>13 536 918</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		107 845	106 260
Övriga fordringar		2 476	12 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 613	32 626
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>147 934</b>	<b>151 120</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		613 385	494 984
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>613 385</b>	<b>494 984</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>761 319</b>	<b>646 104</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 111 976</b>	<b>14 183 022</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 666 644	12 666 644
Fond för yttre underhåll		169 880	132 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 836 524</b>	<b>12 798 844</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 012 509	-1 026 314
Årets resultat		-38 972	-948 514
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 051 481</b>	<b>-1 974 828</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 785 043</b>	<b>10 824 016</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	3 109 000	3 129 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 109 000</b>	<b>3 129 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		49 284	60 898
Skatteskulder		1 336	772
Övriga skulder		0	1 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		167 313	166 773
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>217 933</b>	<b>230 006</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 111 976</b>	<b>14 183 022</b>



## 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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Stambyte	50 år
Renovering El	20 år
Renovering Tvättstuga	15 år
Gasinstallation	5 år
Bergvärme	50 år
Tak- och fasadrenovering	50 år
Badrumsrenovering	50 år
Övriga inventarier	20 år

### Not 2 Fördelning avgifter och hyror

	2017	2016
<b>Avgifter och hyror</b>		
Lokaler	-61 200	-58 610
Årsavgifter	-526 296	-526 296
Garage och p-platser	-19 464	-19 464
Pantsättningar och överlåtelse	0	-890
	<b>-606 960</b>	<b>-605 260</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Övriga fastighetskostnader	124 748	63 165
El	116 448	100 593
Vatten och avlopp	28 403	20 993
Sophämtning	7 468	14 584
Fastighetsförsäkringspremier	17 507	15 028
Tomträttsavgäld	54 700	54 700
Kabel TV och Bredband	3 428	3 385
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	19 380	18 816
Styrelsearvoden inkl soc avgifter	3 980	6 538
Övriga förvaltningskostnader	6 400	15 316

Redovisningstjänster	31 252	31 252
Konsultarvoden	0	17 500
Reparation och underhåll av fastighet	0	936 626
	<b>413 714</b>	<b>1 298 496</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

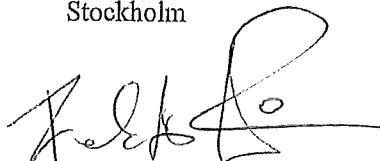
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 430 125	15 430 125
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 430 125</b>	<b>15 430 125</b>
Ingående avskrivningar	-1 893 207	-1 706 946
Årets avskrivningar	-186 261	-186 261
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 079 468</b>	<b>-1 893 207</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 350 657</b>	<b>13 536 918</b>

**Not 5 Skulder till kreditinstitut**


Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank 2656601859	1,40	2020-08-25	1 000 000	1 000 000
Swedbank 2656601891	1,31	2019-11-25	1 739 000	1 739 000
Swedbank 2857604355	1,49	2018-05-25	370 000	390 000
			<b>3 109 000</b>	<b>3 129 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			20 000	20 000

Stockholm



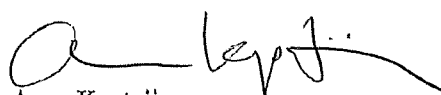
Fredrik Ericson



Carl Lind

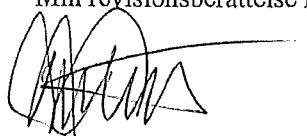


Andreas Eliasson



Anna Kapteijn

Min revisionsberättelse har lämnats



Ann-Christine Mörtberg  
Internrevisor