

Årsredovisning

för

Brf Blosset 1

769616-1236

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Blosset 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Fastighetens adress är Tegnergatan 42, Västmannagatan 17 A, B och C. Bostadsfastigheten byggdes 1886/1887 och ritades av arkitekt P L Fristedt. Vindsvåningen tillkom senare enligt ritningar som fastställdes 1910. År 1948 gjordes fasadförändringar och 1979 gjordes planförändringar. Gathus (hörnhus) med fem våningar och en vindsvåning. Byggnadens skattemässiga värdeår är 1980. Bostadsrättsföreningen registrerades den 27 februari 2007 hos Bolagsverket. Föreningens ekonomiska plan registrerades den 31 januari 2008 och stadgarna registrerades den 27 februari 2007. Föreningen äger marken, 775 kvm.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2587 kvm varav 2124 kvm utgör lägenhetsyta och 463 kvm utgör lokalyta.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Valvet AB är teknisk förvaltare för föreningen. Föreningen har även avtal med HSAB, Hissen AB, Ragnsells AB samt SSP Städservice. Föreningen har fjärrvärmeavtal med AB Fortum Värme och elavtal med Fortum Markets AB. Föreningen är sedan februari 2009 medlem i Fastighetsägarna. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut i enlighet med stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering badrum i tre hyreslägenheter.
Installation av fiber i samtliga lägenheter
OVK godkänd

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År
Stampsplöning	2008
En ny tvättmaskin	2008
En ny torktumlare	2008
Energideklaration	2008
En lokal godkändes	

JH
RH^{vi}
CK

som bostad av Stadsbyggnadskontoret	2009
Renovering av hissen i uppgång A	2011
Byggnation av balkonger mot gården	2011
Två hyresrätter avyttrades	2011
En ny tvättmaskin	2011
Renovering av taket på gårdshuset	2011
Renovering av fönster och balkongdörrar på kungsbalkonger	2013
Gården har snyggats upp och försetts med belysning	2013
Renovering av fasaderna mot Västmannagatan, Tegnérgatan samt fasaden mot väster	2015
Installation av säkerhetsdörrar	2015
Renovering av två kungsbalkonger	2015
Entrén uppfräschad	2016
Rengöring av ventilationskanaler och OVK	2016
Trädäcket på gården har målats	2016

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt och sex lägenheter med hyresrätt. Under året har fyra lägenheter överlåts.

Föreningen upplåter med hyresrätt 3 st lokaler. I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Butik	273 m ²	2021-10-31
Garage/förråd	137 m ²	2021-06-30
Café	53 m ²	2019-05-31

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:
Fram till den 25 april 2017

Olle Olofsson	Ordförande
Sten Hansen	Vice ordförande
Kerstin Hall	Kassör
Claes Kullberg	Sekreterare
Josefine Wemmert	Ledamot
Johanna Sätermo	Suppleant
Maria Carlgren	Suppleant

Sammansättning efter den 25 april 2017

Olle Olofsson	Ordförande
Kerstin Hall	Kassör
Claes Kullberg	Sekreterare
Josefine Wemmert	Ledamot
Jimmy Södergren	Ledamot
Sten Hansen	Suppleant

Revisor har varit Kristian Åkesson.
Valberedningen har bestått av Björn Ahlström och Joakim Gode.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2017.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

KS
JK
JK
CK

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och internrevisor har utbetalts med 40 999 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 65 757 000 kr varav 39 056 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 59 200 000kr samt lokaler 6 557 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Årets resultat beror i hög grad på kostnaden för de nödvändiga badrumsrenoveringar som genomförts samt gällande regler för avskrivningar.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Kr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 846 044	1 753 424	1 771 879	1 748 864
Resultat efter fin. poster	-604 032	-58 527	94 197	-1 280 480
Soliditet (%)	84	84	84	84
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	468	468	468	468
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 741	6 741	6 741	6 759
Elkostnad/kvm totalyta	25	23	20	20
Värmekostnad/kvm totalyta	157	151	138	139
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	19	17	17
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	25	76	25	25

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

KÄ
JK
Jh
Ck

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balkong fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	63 183 855	59 634	197 271	-1 416 806	-58 527	61 965 427
Reservering balkongfond		8 000				8 000
Reservering yttre fond ianspråktagande yttre fond			65 619	-65 619		0
			-197 271	197 271		0
Disposition av föregående års resultat:				-58 527	58 527	0
Årets resultat					-604 032	-604 032
Belopp vid årets utgång	63 183 855	67 634	65 619	-1 343 681	-604 032	61 369 395

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 475 333
reservering yttre fond	-65 619
ianspråktagande av fond	197 271
årets förlust	-604 032
	-1 947 713

behandlas så att i ny räkning överföres	-1 947 713
	-1 947 713

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Ka
Rh

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 846 043	1 753 424
Summa rörelseintäkter		1 846 043	1 753 424
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 862 557	-1 195 094
Övriga externa kostnader	3	-74 578	-98 550
Arvoden och personalkostnader	4	-49 349	-48 747
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-344 098	-344 098
Summa rörelsekostnader		-2 330 582	-1 686 489
Rörelseresultat		-484 539	66 935
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1 122	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 371	-125 462
Summa finansiella poster		-119 493	-125 462
Resultat efter finansiella poster		-604 032	-58 527
Resultat före skatt		-604 032	-58 527
Årets resultat		-604 032	-58 527

KA
JH
LH
CE

Brf Blosset 1
Org.nr 769616-1236

7 (14)

Balansräkning

Not 2017-12-31 2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 5 72 437 731 72 769 865

Inventarier 6 15 910 27 874

Summa materiella anläggningstillgångar 72 453 641 72 797 739

Summa anläggningstillgångar 72 453 641 72 797 739

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar 0 891

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 7 35 845 36 943

Summa kortfristiga fordringar 35 845 37 834

Kassa och bank

Kassa och bank 1 107 869 1 337 322

Summa kassa och bank 1 107 869 1 337 322

Summa omsättningstillgångar 1 143 714 1 375 156

SUMMA TILLGÅNGAR 73 597 355 74 172 895

ka
JH
Kw
ck

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 183 855	63 183 855
Fond för yttre underhåll		65 619	197 271
Balkongfond		67 635	59 634
Summa bundet eget kapital		63 317 109	63 440 760
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 343 681	-1 416 807
Årets resultat		-604 032	-58 527
Summa fritt eget kapital		-1 947 713	-1 475 334
Summa eget kapital		61 369 396	61 965 426
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	11 701 750	11 701 750
Summa långfristiga skulder		11 701 750	11 701 750
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		70 058	94 150
Skatteskulder		216 056	203 469
Övriga skulder		7 913	-2 416
Förutbetalda avgifter och hyror		157 088	134 020
Upplupna kostnader	10	75 094	76 496
Summa kortfristiga skulder		526 209	505 719
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 597 355	74 172 895



Kassaflödesanalys

Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-604 032	-58 527
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	344 098	344 098
Betald skatt	12 587	5 649
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-247 347	291 220
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	891	-891
Förändring av kortfristiga fordringar	1 097	-4 347
Förändring av leverantörsskulder	-24 092	12 204
Förändring av kortfristiga skulder	31 996	18 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-237 455	316 637
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	8 000	8 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 000	8 000
Årets kassaflöde	-229 455	324 637
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 337 322	1 012 685
Likvida medel vid årets slut	1 107 867	1 337 322

Handwritten signature and initials

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Hissanläggning	20 år
Inventarier	10 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Renovering av trapphuset
- Stamspolning

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	812 880	812 880
Hysesintäkter bostäder	506 669	502 386
Hysesintäkter lokaler, moms	452 008	395 569
Deb. fastighetsskatt, moms	61 924	26 427
Påminnelseavgift	300	420
Öres- och kronutjämning	30	450
Återbetaln. all Framtid	11 852	15 293
Övriga rörelseintäkter	380	-2
	1 846 043	1 753 423

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Städning extradebiteringar	10 917	0
Städning grundavtal	45 982	45 680
Hyra av entrémattor	4 249	5 524
Hiss serviceavtal	10 327	13 608
Hyresrätt	788 255	3 228
Hyreslokal	0	16 787
Tvättstuga	12 062	2 138
Källarutrymme	10 539	0
Soprum	977	0
Dörrar och lås	20 433	15 230
VA	5 113	18 439
Värme	8 947	6 825
Ventilation	49 047	80 154
EI	4 581	1 995
Hissar	3 400	10 180
Portar	0	19 163
OVK	3 267	0
Fasader	760	2 290
Fönster	0	12 038
Balkonger	0	99 433
Gård	3 642	72 792
Vattenskada	87 234	0
Elavgifter	63 818	58 639
Uppvärmning	406 962	391 283
Vatten	50 347	47 881
Sophämtning	30 619	40 284
Grovsopor	29 919	24 822
Fastighetsförsäkring	38 256	36 014
Kabel-tv	8 230	7 998
Bredband	12 909	12 909
Arvode teknisk förvaltning	42 803	42 344
Fastighetskatt	65 570	65 570
Kommunal fastighetsavgift	43 395	41 844
	1 862 560	1 195 092



Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	5 079	99
Administration, kontorsmateriel	7 139	6 165
Styrelseomkostnader	218	2 129
Möteskostnader	0	5 155
Arvode ekonomisk förvaltn.	43 263	43 108
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	386	4 339
Konsultarvoden	5 544	6 378
Bankkostnader	7 590	7 145
Juridisk konsultation	0	19 128
Medlems- och föreningsavgifter	4 842	4 803
Trivselkostnader	518	100
	74 579	98 549

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	40 000	40 000
Revisionsarvode intern revisor	999	999
Sociala avgifter	8 350	7 748
	49 349	48 747

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 373 288	53 373 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 373 288	53 373 288
Ingående avskrivningar	-1 307 423	-975 289
Årets avskrivningar	-332 134	-332 134
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 639 557	-1 307 423
Utgående redovisat värde	51 733 731	52 065 865
Taxeringsvärden byggnader	26 701 000	26 701 000
Taxeringsvärden mark	39 056 000	39 056 000
	65 757 000	65 757 000
Bokfört värde byggnader	51 733 731	52 065 865
Bokfört värde mark	20 704 000	20 704 000
	72 437 731	72 769 865

in
St
Sh
Cb

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 642	119 642
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 642	119 642
Ingående avskrivningar	-91 768	-79 804
Årets avskrivningar	-11 964	-11 964
Utgående ackumulerade avskrivningar	-103 732	-91 768
Utgående redovisat värde	15 910	27 874

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkring	13 032	12 194
Förutbetalda kabel-tv	2 090	2 056
Förutbetalt bredband	3 227	3 227
Förutbetalda hisservice	5 163	5 163
Förutbetalda teknisk förvaltning	10 881	10 701
Förutbetalda ekonomisk förvaltning	0	3 601
Förutbetalda hyra entrémattor	1 452	0
	35 845	36 942

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea Hypotek	1,30	2019-02-20	5 452 875	5 452 875
Nordea Hypotek	0,58	2018-04-19	5 452 875	5 452 875
Nordea Hypotek	0,49	2018-03-14	796 000	796 000
			11 701 750	11 701 750

Not 9 Ställda säkerheter


	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	19 660 000	19 660 000
	19 660 000	19 660 000

VA
Sh
CA


Not 10 Upplupna kostnader

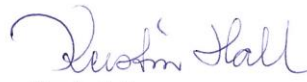
	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad el	42 148	6 033
Upplupen kostnad värme	6 821	44 454
Upplupen kostnad låneräntor	22 231	26 007
Upplupen kostnad städning	3 894	0
	75 094	76 494


Stockholm den 1 2018

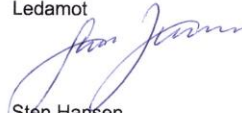

Olle Olofsson
Ordförande


Claes Kullberg
Sekreterare


Jimmy Södergren
Ledamot


Kerstin Hall
Kassör


Josefine Wemmert
Ledamot


Sten Hansen
Suppleant

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 3 2018


Kristian Åkesson
Revisor

Revisionsberättelse

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Blosset 1 (769616-1236) i Stockholm för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Uttalanden

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i all väsentlighet rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för verksamhetsåret. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstryker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Jag tillstryker även att föreningsstämman disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Jag tillstryker även att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, 2018-03-18



Kristian Åkesson

Av föreningsstämman vald revisor