

Årsredovisning

Brf Fredrik 5

769620-3509

Styrelsen för Brf Fredrik 5 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

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

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 7
- Resultaträkning	8
- Balansräkning	9 - 10
- Noter	11 - 12
- Underskrifter	12

Clal

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE Brf Fredrik 5

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Fredrik 5 avger härmed följande berättelse för föreningens verksamhet för år 2017.

Allmänt om föreningen

Föreningen förvärvade den 9 februari 2016 fastigheten Stockholm Fredrik 5 från de tidigare andelsägarna i Fastighetsbolaget Fredrik 5. Bostadsrätter uppläts till de tidigare ägarna av fastigheten i samband med förvärvet. På fastigheten finns en byggnad uppförd 1965 med adressen Stridsbergavägen 2-4, 16341 Spånga.

Styrelse har utgjorts av

Ordförande	Johan Vinberg
Vice ordförande	Lars Nilsson
Kassör	Anna-Stina Jansson
Sekreterare	Hilkka Hurskainen

Styrelsesuppleanter har varit Anna Nilsson och Stefan Gombos. Valberedningen har bestått av Vasilika Kapourani och Ulf Berggren.

Ordinarie revisor har varit Carl G. Ingemarsson.

Firmatecknare:

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av två av styrelsens ledamöter i förening.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 16 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 2. Antal medlemmar som avgått under året är 2. Vid årets slut är antalet medlemmar 17. Under året har 2 överlåtelser skett.

Övriga uppdrag och uppgifter

Bokföring samt handhavande av medlems- och pantregister sköts av Målqvist förvaltning.

Fastighetsförsäkring med fullvärde finns hos Trygg-Hansa. Bostadsrättsföreningen har tecknat en kollektiv försäkring för bostadsrättstillägg för alla medlemmar. Denna täcker ett belopp på 448.000 = 10 basbelopp. Tillägget gäller det ansvar som våra medlemmar enligt bostadsrättslagen och våra stadgar har för sin lägenhet. Bostadstillägget ingår i medlemmens avgift. Utöver det bör en medlem se till att ha en hemförsäkring för lösöre och ansvar m.m. Ansvarsförsäkringen gäller för skada som en medlem vållar en annan medlem eller föreningen.

Löpande tillsyn, skötsel och underhåll

Avtalet med Fastighetsägarföreningen Stockholms sades upp i augusti. Fr.o.m. 1.10. 17 har Borg&Merio Fastighetsförvaltning svarat för tillsyn och underhåll av fastigheten.

Trädgårdsskötsel och snöröjning

Avtalet med Ingdahls rörande trädgårdsskötsel och snöröjning sades upp i juni.

Därefter har medlemmar på frivillig bas skött gården och planteringarna.

Snöröjning har utförts av entreprenör som förmedlats av Borg&Merio Fastighetsförvaltning.

Trappstädning

Trappstädning har utförts av firma Adelsö Städ (Sztymelski Wlodzimierz).

C61

Avfallshantering

Sopåkarnas strejk hos Reno Nord orsakade utebliven sophämtning under några veckor i somras. Styrelsen har reklamerat, samlat ihop lösa sopor och kört bort själva. Brf har kompenserats med reduktion på sopavgiften.

Övrigt

Medlemmarna har beställt egna arbeten av Fastighetsägarföreningen och senare via Borg&Merio enligt avtalet.

Fastighetsuppgifter

Fastigheten är upplåten med äganderätt. Inga hyreslägenheter finns.

Antal bostadslägenheter:	15		
Lägenhetsfördelning			
Typ	1 rok	2 rok	3 rok
Antal	3	6	6
Bostadsarea:	ca 977 kvm		
Lokalarea:	ca 121 kvm		
Garage med bostadsrätt:	9		
Markareal:	1397 kvm		

Fastighetens taxeringsvärde:

	Bostad	Lokal	Totalt
Mark	4 884 000	203 000	5 087 000
Byggnad	7 200 000	138 000	7 338 000
Summa			12 425 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Verksamhet, ekonomi och utveckling

Möten m.m.

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 15.06.2017 kl. 19.

Styrelsen har haft 12 möten under året.

Styrelsens representanter har vid flera tillfällen träffat Handelsbankens handläggare.

Dessutom har det förekommit ett stort antal kontakter mellan styrelsemedlemmarna via telefon och e-post.

Utöver det har styrelsens kontaktperson Lars Nilsson och Johan Vinberg haft ett antal arbetsmöten med Kreativ Byggkonsult och huvudentreprenören Jörgensens Rör under stambytet och föregående upphandling och projektering. De har rapporterat till styrelsen kontinuerligt.

Ett informationsmöte för medlemmarna om stambyte och föreningens ekonomi genomfördes 28.09.17.

Ekonomi och avgifter

Fr.o.m. november genomfördes en avgiftshöjning med 35 % för lägenheter, garage och parkeringsplatser pga kostnaderna för stambytet.

Carl

Fredrik 5 har i samband med stambytet lagt om samtliga tidigare lån till ett samlat lån på 13,3 mnkr hos Handelsbanken. Lånet löper på 50 år, d.v.s. med en amortering på 2 % per år.

Räntesatsen är f.n. bunden i 3 år med 1,2 % motsvarande initialt 39 900 kr per månad för kvartal 1 av löptiden.

Lånebeloppet fördelar sig enligt följande (mnkr).

Kostnad för ombildning till brf	0,5
Lösen av befintligt lån 2016	1,2
Dörrbyte m.m. 2016	0,3
Takbyte 2017	0,7
Stambyte	10,3
Finansiella kostnader/Övrigt	0,3
Summa	13,3

Amorteringen börjar fr.o.m. juli 2018 men med 1 % av lånebeloppet per år, d.v.s. 133 000 kr/år motsvarande 33 250 kr per kvartal. Fr. om. den 1 juli 2019 ökar amorteringen till 2 %, d.v.s. 266 000 kr per år, motsvarande 66 500 kr per kvartal.

Brf har beslutat om en överlåtelseavgift samt en avgift för pantsättning för att täcka föreningens kostnader i samband med överlåtelse.

Fastighetens marknadsvärde har efter tidigare underhållsåtgärder och stambyte ökat från ca 12 mnkr till 24 mnkr enligt bankens värdering i maj 2018.

Beträffande ekonomi i övrigt hänvisas till balans- och resultaträkningen.

En översikt av avgifter och lån för 2017 är inte så meningsfull. I stället aktuellt 2018.

Avgift kr per kvm BOA	786
Lån kr per kvm BOA	13 613
Marknadsvärde kr per kvm BOA	24 500

Underhåll och reparationer

Våren 2017 lades ett nytt tak på huset med nya beslag, vindskivor/vattbrädor. Dessutom nyinstallerades hänggrännor och stuprör från balkongtaken samt en säkerhetsbrygga (krav) vid nock längs hela taket. Entreprenör var DB Tak AB. Som beställarkontrollant anlätades Kreativ Byggkonsult.

Stambyte

Stambyte har gjorts under 2017. Arbetena var i huvudsak avslutade i mitten av december. Återstående arbeten och justeringar utfördes under januari 2018. Yttre markarbeten planerades till april 2018.

Styrelsen hade anlitat Kreativ Byggkonsult som stöd för hela processen från förstudie, upphandlingsunderlag, upphandling, kompletterande projektering, genomförande, kontroll och slutbesiktning. Arbetena utfördes med Jörgensens Rör som huvudentreprenör. Slutbesiktning genomfördes och godkändes den 12 januari 2018.

Enligt styrelsens uppfattning har alla inblandade parter skött sina åtaganden på ett utmärkt sätt. Kostnaden för hela stambytet höll sig inom budget. Inga stora ändringar och tillägg blev nödvändiga. Den enda "övertäckningen" var vi var tvungna att göra om och förstärka ventilationskanalerna. Detta höll sig dock väl inom den buffert som var avsatt för "oförutsett".

Clerl

Entreprenaden har omfattat utbyte av alla horisontella och vertikala avloppstammar, ombyggnad av ventilationskanaler, byte av fläktar mot nya med reglering, godkänd kontrollbesiktning av ventilationen, (hade inte gjorts på ca 20 år), ombyggnad av samtliga badrum, helkaklade, allt enligt senast gällande regler (med valfria tillägg för golvvärme m.m.), nybyggnad av dusch och wc i källaren, hel ombyggnad av tvättstuga med ny maskinell utrustning, nytt utrymme före förvaring av städutrustning i källaren genom utnyttjande av utrymme för sopkärl som inte längre kan användas, nydragning av vertikala elstammar, 3-fas till lägenheterna och installation av moderna centraler med jordfelsbrytare.

Huset blev färdigställt 1964-65 med då gällande standard på utförande och installationer. Sedan dess ha i stort ingen allmän standardförbättring gjorts i lägenheterna. Avloppstammarna var sedan länge mogna att bytas ut.

Husets tekniska skick är nu i överensstämmelse med gällande normer vad gäller de delar som omfattats av stambytesarbetena. Fullständig dokumentation i tre exemplar har överlämnats både i pappersform och digitalt. Framtida arbeten kan därför genomföras utifrån denna dokumentation. Samtliga lägenheter har fått en egen instruktionspärm anpassad till aktuellt och beställt utförande.

Framtida underhållsåtgärder

Nu genomförda åtgärder innebär att omfattande åtgärder inte kommer att behövas på lång tid. Livslängden varierar mellan 20 och 50 år. Det som återstår av större åtgärder är fönsterbyte och utvändigt arbeten som t.ex. omfärgning av fasader. Det är inget som är nödvändigt för husets funktion på några års sikt. Amorteringarna uppgår på bara några års sikt till mer än 600 000 kr och det kan säkert gå att låna tillbaka pengar till planerat underhåll enligt ursprunglig plan, som ju räknade med 10 år för att göra det som nu gjorts på 3 år.

Kondensationsproblem

Under stambytet var både värme och ventilation tidvis avstängda. Det var nödvändigt. Samtidigt tillfördes huset fukt via främst via gjutningsarbeten. Dessa faktorer medverkade till att det i några lägenheter uppträdde tidvis omfattande kondens på insidan av ytterväggar och ytterväggsnära väggpartier, främst vid balkongernas infackningsvägg. Att det skulle uppstå kondensproblem var inte en typiskt förutsebar situation även om faktorerna i sig bakom fenomenet är bekanta.

Det hade redan tidigare förekommit fukt på motsvarande sätt men inte i tillnärmelsevis samma omfattning. Det finns spår av tidigare nedsmutsning och mögel. Huset har s.k. köldbryggor som gör att dessa väggpartier kan bli så kalla att dagpunkten nås.

Det finns ingen enkel metod att eliminera köldbryggorna. De är en följd av hur man byggde vid tidpunkten. Det kan också förekomma betonggenomslag eller otätheter.

För att undvika kondensation måste man se till att höja temperaturen på väggytorna. Den enkla metoden är att tilläggsisolera med ett isolerande skivmaterial på insidan av tak och vägg ca 0,5 från yttervägg och in. Ytan kan målas eller tapetseras. Det medför dock att det uppstår en synbar "kant".

Ett alternativ är att isolera och täta balkongväggens utsida samt åtkomliga partier av balkongernas omslutningsväggar som vetter inåt. Man kommer dock inte åt balkongskivornas utsidor.

Det är möjligt att problemet inte återkommer eller blir mer sällsynt eftersom både uppvärmning och ventilation byggts om. Under tiden sedan huset byggdes har det inte förekommit varje år och några problem i samma omfattning har inte tidigare rapporterats även om det nu framstår som helt uppenbart att det inte är första gången.

Clal

Styrelsen förslår att berörda tillsammans kommer överens om lämpliga lösningar. Styrelsen har köpt in instrument för senare mätning av relativ luftfuktighet och yttemperatur. Just nu är inget det inga kritiska betingelser.

ca

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	632	507
Resultat efter finansiella poster	-10 369	2
Soliditet %	2	84

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 657 653	3 930 740		1 793	10 590 186
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			1 793	-1 793	0
Årets resultat				-10 368 741	-10 368 741
Belopp vid årets utgång	6 657 653	3 930 740	1 793	-10 368 741	221 445

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 793
Årets resultat	-10 368 741
Summa	-10 366 948

Förslag till disposition:

anspråktagande av fond för yttre underhåll	-3 930 740
Balanseras i ny räkning	-6 436 208
Summa	-10 366 948

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

RESULTATRÄKNING

1

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	631 694	507 077
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	631 694	507 077
Rörelsekostnader		
Fastighetskostnader	-10 772 414	-424 314
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-82 730	-46 676
Summa rörelsekostnader	-10 855 144	-470 990
Rörelseresultat	-10 223 450	36 087
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-145 291	-34 294
Summa finansiella poster	-145 291	-34 294
Resultat efter finansiella poster	-10 368 741	1 793
Resultat före skatt	-10 368 741	1 793
Årets resultat	-10 368 741	1 793

BALANSRÄKNING

1

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	12 305 353	12 378 733
Inventarier, verktyg och installationer	4	36 991	46 341
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		12 342 344	12 425 074
Summa anläggningstillgångar		12 342 344	12 425 074
Omsättningstillgångar			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		405 657	239 572
<i>Summa kassa och bank</i>		405 657	239 572
Summa omsättningstillgångar		405 657	239 572
SUMMA TILLGÅNGAR		12 748 001	12 664 646

CGI

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	6 657 653	6 657 653
Fond för yttre underhåll	3 930 740	3 930 740
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>10 588 393</i>	<i>10 588 393</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 793	-
Årets resultat	-10 368 741	1 793
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-10 366 948</i>	<i>1 793</i>
Summa eget kapital	221 445	10 590 186
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 9 563 249	2 000 999
Summa långfristiga skulder	9 563 249	2 000 999
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	2 894 048	14 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 259	58 688
Summa kortfristiga skulder	2 963 307	73 461
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 748 001	12 664 646

161

NOTER

Not 1 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	Antal år
Byggnad	1	100
Byggnadsinventarier	20	5

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	136 763	119 571
Reparation/underhåll	695 325	55 521
Stambyte	9 586 403	–
El	32 343	24 951
Fjärrvärme	125 278	127 480
Vatten och avlopp	31 758	33 128
Avfallshantering	10 347	–
Bredband	33 699	–
Försäkring	37 054	27 230
Redovisning	32 923	5 125
Övriga kostnader	50 521	31 307
	10 772 414	424 313

Not 3 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 425 000	12 425 000
Utgående anskaffningsvärden	12 425 000	12 425 000
Ingående avskrivningar	-46 267	0
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-73 380	-46 267
Utgående avskrivningar	-119 647	-46 267
Redovisat värde	12 305 353	12 378 733

U61

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	46 750	46 750
	Utgående anskaffningsvärden	46 750	46 750
	Ingående avskrivningar	-409	-
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-9 350	-409
	Utgående avskrivningar	-9 759	-409
	Redovisat värde	36 991	46 341

Not 5	Förfallotid skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Förfaller senare än 5 år	9 563 249	2 000 999

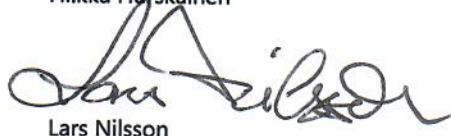
Not 6	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning	12 443 375	-
		12 443 375	-
	Summa ställda säkerheter	12 443 375	-

UNDERSKRIFTER

Stockholm 18 06 12



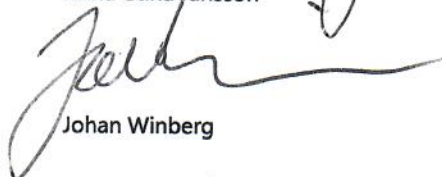
Hilikka Hurskainen



Lars Nilsson




Anna-Stina Jansson



Johan Winberg

Min revisionsberättelse har
avgiut 18 06 12


CARL G. INGEMARSSON

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fredrik 5 Spånga

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fredrik 5 Spånga för år 2017

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Den kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 för föreningen. Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Fredrik 5 för år 2017

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

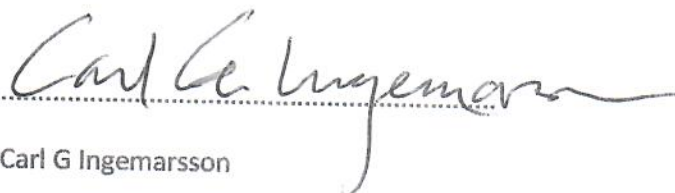
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Bromma den 12 juni 2018

GoodRed AB



Carl G Ingemarsson

Revisor