

Årsredovisning för
Brf Föreläsningen 8
702000-6982

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Föreläsningen 8 i Johanneshov, 702000-6982, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01-2017-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag och är en s.k. äkta förening.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Utöver föreningens tolv lägenheter, finns även tre garage och sju parkeringsplatser för uthyrning i första hand till medlemmarna, i andra hand till externa hyrestagare.

Föreningen registrerades 1942-09-23. En förenklad ekonomisk plan samt stadgar registrerades 1993-01-28 hos Bolagsverket. Föreningen är registrerad för A-skatt.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Föreläsningen 8 i Hammarbyhöjden som består enligt taxeringsuppgifter av 630 kvm BTA bostadsyta samt 50 kvm BTA lokaler. Adressen till fastigheten är Falköpingsvägen 5-7, 121 39 Johanneshov.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg hansa. I försäkringen ingår bl a fastighetsägaransvarsförsäkring, brand- och vattenskadeförsäkring, allriskförsäkring, styrelseansvarsförsäkring, skadeståndsgaranti, förmögenhetsbrottsförsäkring, skadedjur- och ohyrasförsäkring, samt olycksfallsförsäkring för boende och besökare till boende. Inga större investeringar har gjorts under året.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2017:

Ordinarie:

Magnus Johansson

Lena Hellqvist

Ida Friberg

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2017:

Ordinarie: Daniel Gislén Lena Hellqvist Ludvig Holmqvist
Suppleant: Amani Patros

Revisorer

Ordinarie: Jonas Kylén Ida Friberg
Suppleant: Emma Johansson

Valberedning

Rachel Matchett

Magnus Johansson

Firmateckning:

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Föreningsfrågor

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelse

Antalet medlemmar var den 31 december 2017, 13 st. fördelat på 12 lägenheter och röster. Antalet medlemmar vid periodens början var 12 st.

Under perioden har David Tanentsapf sålt lägenhet 5/1002 per den 31 maj 2017 och därmed avslutat sitt medlemskap i föreningen. Nya ägare och medlemmar i föreningen är Malin Salomonsson och Josephine Lavebäck.

Händelser under året

Ordinarie årsstämma hölls den 29 maj. I stämman deltog 7 röstberättigade (en röst per lägenhet), samt att 4 medlemmar var representerade via fullmakter.

Stämman beslöt att med godkännande lägga årsredovisningen och revisionsberättelsen till handlingarna, att fastställa de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna samt att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2016 års förvaltning. Stämman beslöt vidare att från och med halvårsskiftet 2017 sänka avgiften med 7%.

Under året har föreningen haft tre arbetsdagar samt ett socialt medlemsmöte. Förutom inre och yttre städning så har medlemmarna hjälpts åt med att lägga ut nytt grus på parkeringen bakom huset. Under hösten byttes även jorden ut i rabatterna på framsidan, samt att utfyllnaden av gropen vid 5:ans ingång påbörjades. Inför 2018 är det planerat att trädgården ska färdigställas med nya växter och samt en sittgrupp.

De båda styrelserna har under året haft regelbunden kontakt i föreningsangelägenheter. Under våren hade gamla styrelsen tre protokollförda styrelsemöten medan den nya styrelsen har haft fem protokollförda styrelsemöten under sommaren och hösten.

Ekonomi

Föreningens ekonomi har under 2017 varit fortsatt god med en nettoomsättning på 417 961 kr och ett balanserat resultat på 126 289 kr.

Inga ersättningar eller löner har utgått till styrelsen.

Månadsavgifter

Årsavgiften sänktes från och med halvårsskiftet till 740 kr per kvm, vilket står sig väl i jämförelse med närliggande och liknande BRF.

Investeringar

I slutet av hösten 2017 upphandlades fastighetsfibernät samt bredbandsuppkoppling på 1000 Mbit/sek från Bahnhof (med möjlighet för uppgradering till 10 000 Mbit/sek). Nätet har driftsatts under våren 2018.

Taxeringsvärdet

År 2017 var taxeringsvärdet för fastigheten 8 764 tkr.

Ekonomisk förvaltning

Under året har styrelsen tecknat avtal med PKR Ekonomikonsult AB för ekonomisk förvaltning från och med år 2018. Bolaget har även upprättat årsredovisningen för räkenskapsåret 2017.

Skulder

Föreningen har oförändrat två hypotekslån vilka per den 31 december 2017 är på totalt 1 724 tkr. Det ena lånet har bunden ränta fram till 2020 medan det andra har varit bundet på årsbasis.

Kreditbetyg

Föreningen har fått kreditbetyget **A** för år 2016 av allabrf.se. Vad gäller avgiftsnivån hade föreningen delbetyget **C** och detta beror på att den tidigare avgiften låg något högre jämfört med närliggande och liknande föreningar. Då avgiften sänktes med 7% vid 2017 års föreningsstämma kommer detta betyg sannolikt att höjas framöver.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	417 955	428 076
Summa rörelseintäkter		417 955	428 076
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-257 848	-246 077
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4,5	-2 977	-2 978
Summa rörelsekostnader		-260 825	-249 055
Rörelseresultat		157 130	179 021
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	196
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 844	-38 826
Summa finansiella poster		-30 841	-38 630
Resultat efter finansiella poster		126 289	140 391
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		126 289	140 391
Skatter			
Årets resultat		126 289	140 391

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	47 757	50 734
Summa materiella anläggningstillgångar		47 757	50 734
Summa anläggningstillgångar		47 757	50 734
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		75 965	-
Övriga fordringar		85 699	34 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 988	21 496
Summa kortfristiga fordringar		183 652	56 411
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		926 137	848 933
Summa kassa och bank		926 137	848 933
Summa omsättningstillgångar		1 109 789	905 344
SUMMA TILLGÅNGAR		1 157 546	956 078

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Medlemsinsatser			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 590	60 590
Yttre reparationsfond		374 545	334 432
Summa bundet eget kapital		435 135	395 022
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 290 419	-1 390 697
Årets resultat		126 289	140 391
Summa fritt eget kapital		-1 164 130	-1 250 306
Summa eget kapital		-728 995	-855 284
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 723 815	1 741 731
Övriga skulder		-17 916	-17 916
Summa långfristiga skulder		1 705 899	1 723 815
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		17 916	17 916
Leverantörsskulder		16 920	40 041
Skatteskulder		15 780	-23 519
Övriga skulder		1 697	519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		128 329	52 590
Summa kortfristiga skulder		180 642	87 547
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 157 546	956 078

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag K2.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till eget kapital och skulder.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Enligt föreningens stadgar skall minst 10 % av årsavgifterna avsättas till yttre reparationsfond

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	%
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	386 821	401 136
Hysesintäkter, p-platser	16 200	12 000
Hysesintäkter garage	14 940	14 940
	417 961	428 076

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Uppvärmning	106 640	109 038
Ei	16 245	14 877
Vatten och avlopp	17 852	16 963
Hiss	10 360	10 028
Tomträttsavgift	36 800	36 800
Fastighetsförsäkring	18 690	17 939
Förbrukningsmaterial, fastighet	1 739	1 747
	208 326	207 392

Reparationer och underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Renovering underhåll	11 669	3 820
	11 669	3 820

Planerade underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
	-	-

Administrativa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Kontorsmaterial	96	119
Telefon och porto	-	65
Övriga egna administrationskostnader	185	-
Redovisningstjänster	18 875	14 125
Bankkostnader	1 669	1 250
Övrigt	1 248	1 140
Ej avdragsgilla kostnade	-	600
	22 073	17 299

Fastighetsskatt

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	15 780	17 566
	15 780	17 566

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	198 500	198 500
	<u>198 500</u>	<u>198 500</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-147 766	-144 788
-Årets avskrivning enligt plan	-2 977	-2 978
	<u>-150 743</u>	<u>-147 766</u>
Redovisat värde vid årets slut	47 757	50 734
Taxeringsvärde		
Bostäder	4 291 000	4 291 000
Lokaler	235 000	235 000
Mark	4 238 000	4 238 000
Taxeringsvärde byggnad och mark	8 764 000	8 764 000

Not 5 Byggnadsinventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	168 474	168 474
	<u>168 474</u>	<u>168 474</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-168 474	-168 474
	<u>-168 474</u>	<u>-168 474</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek 219042, ränta 1,550%	857 565	866 481
Stadshypotek 219053, ränta 1,700%	866 250	875 250
Summa skulder till kreditinstitut	1 723 815	1 741 731
Kortfristig del	-17 916	-17 916
Summa skulder till kreditinstitut	1 705 899	1 723 815

Not 7 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar</i>	2 051 000	2 051 000

Underskrifter

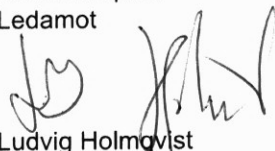
Johanneshov 2018 - 04-28



Lena Hellqvist
Ledamot

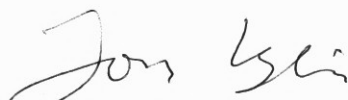


Daniel Gislén
Ledamot



Ludvig Holmqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 -04 - 29



Jonas Kylén
Förtroendevald revisor