

Årsredovisning för

Brf Vitsippan 3

769628-0259

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vitsippan 3 (769628-0259) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-04-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2014-04-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Vitsippan 3 i Hägerstens kommun omfattande adress Vattenledningsvägen 59. Bostadsrättsföreningen Vitsippan 3 byggdes år 1929. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
7	lägenheter, bostadsrätt	372
2	lägenheter, hyresrätt	117
0	lokaler, bostadsrätt	0
2	lokaler, hyresrätt	40 (ej uppmätt yta)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-06-07. På stämman deltog 4 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Nova Nilsson	Ordförande
Anna Eriksson	Ledamot
Henrik Lundell	Ledamot

Nina Shariati Suppleant

Föreningens firma tecknas styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 0 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Svetozar Milicevic vald vid föreningsstämman.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2017	Renovering av hyresgästersbadrum

Avgifterna höjdes från och med 2016-04-01 med 15 procent.

Under 2018 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av hyresgästers badrum har färdigställts till en kostnad om ca. 290 tkr vilket belastar årets resultat.

En lokal om ca. 30 m² har iordningställts på bottenplan och uthyrts till hyresgäst vilket kommer öka intäkter med ca. 36 tkr/år.

En underhållsplan har upprättats i samband med Fastighetsägarna för att tillgodose fastighetens underhåll under överskådlig framtid.

Planerad renovering av rökanaler och ventilation har skjutits till 2018/2019.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 10 st. Under året har 3 st. tillkommit samt 3 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 10 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av föreningen.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	392	358	291
Resultat efter fin. poster (tkr)	-260	20	-140
Soliditet (%)	49,9%	51%	54%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- ställse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	7 341 984	-	41 202	-164 043	19 684	7 235 816
<i>Realisationsvinster enl. föreningsstatut:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			24 884	-24 884		
Balanseras i ny räkning				19 684	-19 684	
Uppställelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					-261 656	-261 656
Belopp vid årets utgång	7 341 984	-	66 156	-169 223	-261 656	6 977 261

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat/ansamlad förlust	-169 223
Årets resultat	-261 656
Totalt	-430 879

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	24 864
anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-455 743
Totalt	-430 879

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Underlag , förs in i mallen för förvaltningsberättelsen

Flerårsöversikt

	2017	2016*	2015*	2014*
Nettoomsättning (tkr)	392			
Resultat efter fin. poster (tkr)	-262			
Soliditet (%)	49,9	* se fg års årsredovisning		

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	7 341 984	-	41 292	-164 043	19 684	7 238 916
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			24 864	-24 864		
Balanseras i ny räkning				19 684	-19 684	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					-261 656	-261 655
Belopp vid årets utgång	7 341 984	-	66 156	-169 223	-261 656	6 977 261

Resultatdisposition - förs in i mallen för förvaltningsberättelsen

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-169 223
Årets resultat	-261 656
Totalt	-430 879

Avsättning till yttre fond (0,3% * taxeringsvärde, anges i +)

Uttag ur yttre fond (anges i -)

Balanseras i ny räkning

Summa

-

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

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	391 520	357 728
Övriga rörelseintäkter	3	-	39 000
Summa rörelseintäkter		391 520	396 728
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-480 880	-210 139
Övriga externa kostnader		-4 240	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-80 748	-80 758
Summa rörelsekostnader		-565 868	-290 897
Rörelseresultat		-174 348	105 831
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		195	147
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 503	-86 295
Summa finansiella poster		-87 308	-86 148
Resultat efter finansiella poster		-261 656	19 683
Resultat före skatt		-261 656	19 683
Årets resultat		-261 656	19 684

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	13 169 485	13 245 613
Inventarier, maskiner och installationer	6	13 880	18 500
Summa materiella anläggningstillgångar		13 183 365	13 264 113
Summa anläggningstillgångar		13 183 365	13 264 113
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		16	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 650	4 455
Summa kortfristiga fordringar		9 666	4 462
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		801 895	976 991
Summa kassa och bank		801 895	976 991
Summa omsättningstillgångar		811 561	981 453
SUMMA TILLGÅNGAR		13 994 926	14 245 566

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 341 984	7 341 984
Fond för yttre underhåll		66 156	41 292
Summa bundet eget kapital		<u>7 408 140</u>	<u>7 383 276</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-169 223	-164 043
Årets resultat		-261 656	19 684
Summa fritt eget kapital		<u>-430 879</u>	<u>-144 359</u>
Summa eget kapital		<u>6 977 261</u>	<u>7 238 917</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	6 952 000	6 952 000
Summa långfristiga skulder		<u>6 952 000</u>	<u>6 952 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		14 455	4 871
Skatteskulder		26 047	23 999
Övriga skulder		-60	720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		25 223	25 059
Summa kortfristiga skulder		<u>65 665</u>	<u>54 649</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 994 926</u>	<u>14 245 566</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Antal år</i>	<i>(Antal år föreg år)</i>
Byggnad	100	(100)
Torktumlare	5	

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	222 060	195 762
Hyror	167 220	161 966
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 240	-
	391 520	357 728

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Övrigt	-	39 000
Summa	-	39 000

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Drift		
Städning	23 772	22 854
Tillsyn, besiktning, kontroller	13 400	-
Reparationer	22 024	14 505
El	10 505	6 153
Vatten	15 919	18 798
Sophämtning	8 996	5 352
Försäkringspremie	6 247	10 900
Fastighetsavgift bostäder	11 835	11 412
Fastighetsskatt lokaler	1 400	1 400
Övriga fastighetskostnader	6 047	16 188
Kabel-tv/Bredband/IT	17 820	17 820
Förvaltningsarvode ekonomi	41 493	42 161
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 213	5 413
Panter och överlåtelse	2 240	-
Övriga externa tjänster	7 110	25 183
	190 021	198 139
Underhåll		
Bostäder	290 859	12 000
	480 880	210 139
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	480 880	210 139

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	7 613 305	7 613 305
-Mark	5 816 695	5 816 695
	<u>13 430 000</u>	<u>13 430 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-184 387	-108 254
-Årets avskrivning enligt plan	-76 128	-76 133
	<u>-260 515</u>	<u>-184 387</u>
Redovisat värde vid årets slut	13 169 485	13 245 613

Taxeringsvärde

Byggnader	4 652 000	4 652 000
Mark	3 636 000	3 636 000
	<u>8 288 000</u>	<u>8 288 000</u>
Bostäder	8 148 000	8 148 000
Lokaler	140 000	140 000
	<u>8 288 000</u>	<u>8 288 000</u>

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	23 125	
-Nyanskaffningar (torktumlare)	-	23 125
	<u>23 125</u>	<u>23 125</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 625	-
-Årets avskrivning enligt plan	-4 620	-4 625
	<u>-9 245</u>	<u>-4 625</u>
Redovisat värde vid årets slut	13 880	18 500

Not 7 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Konton hos SEB	585 301	809 225
Avräkningskonto Fastighetsägarna	216 594	167 766
Summa	801 895	976 991

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
SEB		1,45%	2 050 000		2 050 000
SEB		1,36%	2 050 000		2 050 000
SEB		1,45%	2 052 000		2 052 000
SEB		1,27%	800 000		800 000
			6 952 000		6 952 000

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	6 152 000	6 152 000
Summa ställda säkerheter	6 152 000	6 152 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Underskrifter

Stockholm 2018-05-30



Anna Ericsson



Henrik Lundell



Nova Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-05-14



Svetozar Milicevic
Av föreningen vald revisor