

Org Nr: 769614-4554

ÅRSREDOVISNING

2017

Brf Arenan

Organisationsnummer 769614-4554

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Brf Arenan är en fristående bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet, Gustavsberg 1:369 i Värmdö kommun, förvärvades 2007-03-22. Fastigheten, med adress Rekordvägen 1 och 3, består av två flerbostadshus i fyra våningar med totalt 32 bostadsrätter på totalt 2 274 m² samt 38 parkeringsplatser, varav 16 med carport. Till marklägenheterna är även mark upplåten med bostadsrätt.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta kvm
2	10	604
3	16	1136
4	6	534
	32	2274

Styrelsen har sitt säte i Värmdö kommun

Föreningens fastighet är byggd 2007, värdeår 2007.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen har förvaltningsavtal med:

- HSB Stockholm: ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt drift & energi
- Nacka Hisservice AB: hissar
- PB Mark & Miljö AB: trädgårdsskötsel och snöröjning
- Städpoolen AB: städning
- Telia: TV & bredband

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen ingår i gemensamhetsanläggningen Farstadals Samfällighetsförening (FSF). Registreringsår 2011.

FSF förvaltar GA:41 och GA:73. Föreningens andel är 9,5 % respektive 11,5 %. Förvaltningen avser vägar, besöksparkeringar (inklusive snöröjning), avloppsanläggning, elledningar, belysning, grönytor och lekplats samt gemensamhetslokalen Villan med bastu och övernattningsrum. Föreningens avgift till FSF har under 2017 uppgått till 47 658 kronor.

Föreningens lån

Föreningens fastighetslån är placerade hos Swedbank till villkor som framgår under Not 13. Nuvarande styrelse bedömer att en extra amortering på cirka 1,5 miljoner kronor bör göras vid nästkommande låns förfallodag (2019-10-25).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifter

Under året har avgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Målning av Carport Rekordvägen 11.

Övriga väsentliga händelser

Kakelsprickor i badrum: Som rapporterades vid förra årsstämman hade styrelsen anlitat såväl ett besiktningsföretag som jurist för att försöka driva frågan om ersättning från JM men utan resultat. Den arbetsgrupp som bildades efter stämman för att försöka finna nya vägar för att driva ersättningsfrågorna lyckades inte heller driva frågan vidare. Styrelsen bedömer att det i nuläget inte går att komma vidare som enskild förening men följer noga vad som händer i grannföreningen där man konstaterat liknande kakelsprickor i ett antal badrum.

Spruckna kakelplattor över diskbänkar har åtgärdats av JMs entreprenör.

Häck har planterats utanför entrén till Rekordvägen 1 för att undvika spring över gräsmattorna

Pågående eller framtida underhåll

Inga större underhåll planerade förrän 2019 (målningsarbeten och ventilationskontroll).

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-06-21

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Föreningens stadgar

På grund av ändringar i Lagen om ekonomiska föreningar har styrelsen under året tagit fram ett förslag till ändringar av stadgarna. Förslaget föreläggs årsstämman. Slutgiltigt beslut tas vid extra eller nästkommande stämma.

FÖRENINGSFRÅGOR OCH MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Föreningen hade 40 (39) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 1(4) överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-21. Vid stämman deltog 21 medlemmar, varav 19 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Christer Skedå	Ledamot	ordförande	
Jennie Göstasson	Ledamot	ekonomi	2017-04-21 – 08-17
Birgitta Lindström*	Ledamot	ekonomi	2017-08-23 – 12-31
Joakim Johansson	Ledamot	sekreterare	

Johan Antonsson	Ledamot
Gunilla Bjärås	Ledamot
Alf Martens	Suppleant

* Birgitta Lindström valdes som suppleant och gick in som ordinarie när Jennie Göstasson lämnade styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är samtliga styrelseledamöter, då mandatperioden är ett år.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Göran Frick	Ordinarie
Görel Dannevall	Suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Helen Wikberg, Lena Strid och Jan Hast.

FÖRENINGENS EKONOMISKA STÄLLNING

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 237	2 232	2 172	2 155	2 032
Resultat efter					
finansiella poster	293	99	-49	-254	75
Årsavgift*, kr/kvm	909	909	891	861	820
Drift**, kr/kvm	424	437	437	444	416
Belåning, kr/kvm	10 479	10 493	11 033	11 176	11 186
Soliditet, %	66	66	65	64	65

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Org Nr: 769614-4554

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser	Uppl.avgifter	Yttre UH fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 702 000	30 003 000	509 925	-1 234 015	98 730
Reservering fond yttre UH 2016			115 497	-115 497	
Ianspråkstagande av fond yttre UH 2016			-25 875	25 875	
Balanseras i ny räkning				98 730	-98 730
Årets resultat					293 170
Belopp vid årets slut	17 702 000	30 003 000	599 547	-1 224 907	293 170

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-1 224 907
Årets resultat	<u>293 170</u>
	-931 738

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	115 497
I anspråkstagande av underhållsfond	-19 000
Balanserat resultat	<u>-1 028 235</u>
	-931 738

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

Bostadsrättföreningen Arenan

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 236 691	2 232 171
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-982 119	-1 019 929
Övriga externa kostnader	Not 3	-17 198	-14 566
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-59 000	-58 664
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-495 416	-495 416
Summa rörelsekostnader		-1 553 733	-1 588 575
Rörelseresultat		682 958	643 596
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	544	577
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-390 332	-545 444
Summa finansiella poster		-389 788	-544 867
Årets resultat		293 170	98 730

SF

Bostadsrättföreningen Arenan**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	70 479 097	70 974 513
	<u>70 479 097</u>	<u>70 974 513</u>

Summa anläggningstillgångar

70 479 097	70 974 513
------------	------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	135 418	134 980
Not 8	487 674	195 795
Not 9	99 969	96 577
	<u>723 061</u>	<u>427 353</u>

Kortfristiga placeringar

Not 10	500 000	0
--------	---------	---

Kassa och bank

Not 11	4 404	4 904
--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar

1 227 465	432 256
-----------	---------

Summa tillgångar

71 706 562	71 406 769
-------------------	-------------------

Bostadsrättföreningen Arenan**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

47 705 000

47 705 000

Yttre underhållsfond

599 547

509 925

48 304 54748 214 925*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-1 224 907

-1 234 015

Årets resultat

293 170

98 730

-931 738-1 135 285

Summa eget kapital

47 372 80947 079 640**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

23 795 99923 830 125

23 795 999

23 830 125

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

34 110

30 838

Leverantörsskulder

110 028

94 093

Skatteskulder

41 328

40 160

Övriga skulder

Not 15

6 756

7 305

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

345 531324 609

537 753

497 005

Summa skulder

24 333 75224 327 130**Summa eget kapital och skulder****71 706 562****71 406 769**

SF

9

Bostadsrättföreningen Arenan

	2017-01-01	2016-01-01
Kassaflödesanalys	2017-12-31	2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	293 170	98 730
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	495 416	495 416
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>788 586</u>	<u>594 146</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 860	6 937
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	37 477	14 843
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>822 203</u>	<u>615 926</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-30 854	-1 228 090
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-30 854</u>	<u>-1 228 090</u>
Årets kassaflöde	791 349	-612 164
Likvida medel vid årets början	196 281	808 445
Likvida medel vid årets slut	987 629	196 281

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

82

Bostadsrättföreningen Arenan

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,88 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Bostadsrättföreningen Arenan

Noter	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 066 400	2 066 400
Hyror	188 400	186 392
Övriga intäkter	7 241	12 271
Bruttoomsättning	<u>2 262 041</u>	<u>2 265 063</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-25 350	-32 892
	2 236 691	2 232 171
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	185 968	183 693
Reparationer	74 474	68 689
El	82 535	62 567
Uppvärmning	211 756	241 310
Vatten	137 811	152 823
Sophämtning	63 566	53 502
Fastighetsförsäkring	30 273	47 208
Kabel-TV och bredband	81 408	81 401
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	21 040	20 272
Förvaltningsarvoden	70 648	72 895
Övriga driftkostnader	3 640	9 694
Planerat underhåll	19 000	25 875
	982 119	1 019 929
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	3 561
Administrationskostnader	4 948	3 505
Extern revision	7 500	7 500
Medlemsavgifter	4 750	0
	17 198	14 566
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	44 800	44 300
Övriga arvoden	2 500	2 000
Sociala avgifter	11 700	12 364
	59 000	58 664
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	216	302
Ränteintäkter HSB bunden placering	125	0
Övriga ränteintäkter	203	275
	544	577
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	390 160	545 382
Övriga räntekostnader	172	62
	390 332	545 444

SF

Bostadsrättföreningen Arenan

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 253 800	56 253 800
Ingående anskaffningsvärde mark	16 630 000	16 630 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 883 800	72 883 800
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 909 287	-1 413 871
Årets avskrivningar	-495 416	-495 416
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 404 703	-1 909 287
Utgående redovisat värde	70 479 097	70 974 513
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	8 400 000	8 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	33 400 000	33 400 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 448	4 418
Avräkningskonto HSB Stockholm	483 226	191 377
	487 674	195 795
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	99 844	96 577
Upplupna intäkter	125	0
	99 969	96 577
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	500 000	0
	500 000	0
Not 11 Kassa och bank		
Swedbank	4 404	4 904
	4 404	4 904

S/F

Bostadsrättsföreningen Arenan

Noter			2017-12-31	2016-12-31
Not 12	Förändring av eget kapital			
	Medlemsinsatser		Yttre uh	Balanserat
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat
Belopp vid årets ingång	17 702 000	30 003 000	509 925	-1 234 015
Resultatdisposition			89 622	9 108
Årets resultat				293 170
Belopp vid årets slut	17 702 000	30 003 000	599 547	-1 224 907

Not 13 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Swedbank	2755388234	1,88%	2020-06-17	6 821 500	0	
Swedbank	2755388259	1,82%	2022-08-25	7 409 188	15 378	
Swedbank	2755388283	1,86%	2019-10-25	6 700 890	12 558	
Swedbank	2756156838	1,78%	2021-12-22	2 898 531	6 174	
				23 830 109	34 110	

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 23 795 999

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 23 659 559

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 25 610 000 25 610 000

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	34 110	30 838
	<u>34 110</u>	<u>30 838</u>

Not 15 Övriga skulder		
Momsskuld	6 756	6 305
Övriga kortfristiga skulder	0	1 000
	<u>6 756</u>	<u>7 305</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	70 779	65 272
Förutbetalda hyror och avgifter	173 181	153 919
Övriga upplupna kostnader	101 571	105 418
	<u>345 531</u>	<u>324 609</u>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.


Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut	
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut	


Bostadsrättföreningen Arenan

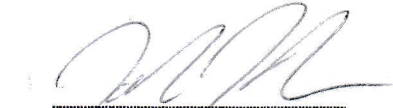
Noter

2017-12-31 2016-12-31


Stockholm, den 2018-03-21


Christer Skedä

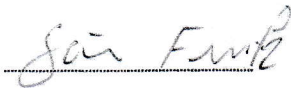

Gunilla Bjärås


Joakim Johansson


Johan Antonsson


Birgitta Lindström

Min revisionsberättelse har 14 - 03 - 2018 lämnats beträffande denna årsredovisning


Jan Erik

Av föreningen vald revisor

**Revisionsberättelse
för
BRF Arenan
Org. nr 769614-4554
För perioden
2017-01-01 – 2017-12-31**

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2017 i Bostadsrättsföreningen Arenan. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Det är mitt ansvar att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Jag tillstyrker att årsmötet disponerar resultatet enligt styrelsens förslag och att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för ovanstående räkenskapsår.

Gustavsberg den 14 mars 2018



Göran Frick