

Brf Magnolian
Org nr 769622-8142

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Till medlem får endast antas fysisk person som fyllt 55 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt om en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämföras de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden. Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 11 maj 2017 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Greger Andersson	Ordförande	2018
Lars Westerberg	Ledamot	2019
Tommy Nilsson	Ledamot	2018
Kristina Edvall	Ledamot	2019
Monica Berner	Suppleant	2019
Bengt Börjesson	Suppleant	2018
Eva Westin	Suppleant	2018

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden, inräknat ett konstituerande efter stämman.

Till revisor och revisorssuppleant för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Ingvar Eriksson (sammankallande) och Göran Eriksson.

Föreningsstämman reserverade 1,5 pbb (67 200 kr) exkl. arbetsgivaravgifter i arvode till styrelsen och 1 000 kr exkl. arbetsgivaravgifter vardera till valberedningen.

Föreningen har den 19 september 2012 förvärvat fastigheten Katten 1 i Täby kommun. Lagfart erhöles den 19 februari 2013.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 51 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 111 m². Föreningen disponerar 36 parkeringsplatser i garage.

I fastigheten finns gemensamhetslokal, övernattningsrum, WC/dusch, tvättstuga, cykelrum och städrum. I fastigheten finns också fastighets- och rullstolsförråd, lägenhetsförråd i källar- och entréplan samt utrymme för källsortering av sopor.

Under räkenskapsåret har tio bostadsrätter överlåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Allians/Söderberg & Partner. Försäkringen omfattar även bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter samt även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningens fastighet har nybyggnadsår och värdeår 2013. Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2029 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt betalas för lokaler (garage) från året efter värdeåret.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheten Katten 2 i Täby kommun (Brf Esplanaden i Täby). Gemensamhetsanläggning omfattar parkeringsgarage, gård, portik, belysning, ledningar för dagvattenhantering med därtill hörande anordningar samt för fastigheten erforderliga anläggningar. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning. Föreningens andel är 40 procent enligt beslut av lantmäteristyrelsen.

Föreningen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med Rofas gällande teknisk förvaltning och med Ren Standard gällande lokalvård samt med Enebyberg Plåtslageri gällande snöskottning. För vintern 2017/2018 har dock avtal träffats med DB Tak AB för snöskottning. I båda fallen har entreprenören övertagit det juridiska ansvaret om skada inträffar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En motion inlämnades till årsstämman 2016 med förslag till installation av solpaneler på taket för elproduktion. En arbetsgrupp har kommit med förslag till lösning och rekommendation om leverantör. Ansökan om statligt bidrag har inlämnats till länsstyrelsen och beviljats med 30 % av totala kostnaden. Vid en extra föreningsstämma den 15 november 2017 beslöt stämman med 15 röster för och 9 emot att genomföra installationen. Sju medlemmar lade ner sina röster.

Efter ett fullskaleförsök föregående år i trapphuset Häradsgränd 11 med förändrad belysning har den tekniska lösningen granskats och godkänts av expertorgan. Ombyggnaden av belysningen i övriga trapphus, som då skall styras av rörelsedetektorer, har genomförts under 2017. Åtgärden minskar energikostnaderna och installationen betalar sig på mindre än tre år.

I början av året färdigställdes en prissatt underhållsplan som i huvudsak sträcker sig 50 år framåt. Planen som bygger på Bostadsrätternas modell har framtagits med hjälp av intern kompetens och resultatet visar att vår beslutade höjning av avsättningen till 75 kr/kvm, från stadgeenliga 25 kronor, bekräftas av planen.

Årets filterbyte i lägenheterna har utnyttjats av styrelserepresentanter för att fånga in medlemmarnas synpunkter på sitt boende såsom värme, ventilation mm. Samtidigt har styrelsen därmed uppfyllt kravet på en årlig besiktning.

Socklarna mot gården har skadats av fukt som en felaktig fyllning orsakat. JM har, som en garantiåtgärd, bytt ut fyllningen till stenmassor som står emot kapillärkrafterna och förhindrar att fukten tränger upp. Även de skadade socklarna har åtgärdats. Springor i tegelfasaden, d.v.s det stora mellanrummet mellan fönstrens överkant och ovanliggande del av tegelfasaden, har tätats, även det som en garantiåtgärd

Ventilationsfläkten i undercentralen har byggts om för att eliminera de skadliga vibrationerna.

Skalskyddet till garaget har förstärkts. Dörrarna till garaget förstärks med ett brytskydd som kommer att färdigställas i början av 2018. Kodlåsen till garaget har ersatts med nyckelöppning.

Sista trappsteget på varje våningsplan i respektive trapphus har försetts med särskild märkning för att undvika fallolyckor.

Föreningens ordförande har redan under 2016 tagit initiativ till samverkan med övriga bostadsrättsföreningar i närområdet (FyraKvarter). Målet var att dels kunna påverka kommunen i gemensamma frågor, och dels hitta former för gemensam upphandling av tjänster. Samtliga bostadsrättsföreningar har varit positiva till initiativet och de flesta har deltagit i anordnade möten. Upphandlingen av snöskottning av taken har gjorts tillsammans med tre andra föreningar.

Under året förföll ännu ett lån om ca 10 Mkr och omsattes hos Handelsbanken till en ränta som är ca 2% lägre än tidigare. Samtidigt gjordes en extra amortering om ca 800 000 kr. Föreningens goda resultat har även medfört att vi haft en avgiftsfri månad.

De sociala aktiviteterna i föreningen har fortsatt med nobelglögg, boule, bowling, ”kanelbullens dag”, vinprovning mm.

Uthyrning av gemensamhetslokal och övernattningsrum har inbringat 10 500 kronor varav övernattningsrummet svarar för 9 000 kronor (= 45 nätter).

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	kr	2 949 253	3 140 232	3 112 351	3 111 132
Resultat efter finansiella poster	kr	-116 468	-189 710	-415 117	-405 234
Resultat exkl. avskrivningar	kr	1 045 590	972 348	746 941	753 999
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	47 636	47 919	48 202	48 477
Soliditet	%	80	79	79	78
Likviditet	%	107	116	166	225
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	621	621	621	621
Låneskuld per totala kvm	kr	9 647	9 897	10 172	10 439
Genomsnittlig skuldränta	%	1,55	2,39	2,91	3,01
Fastighetens belåningsgrad	%	20	21	21	22
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	47	48	45	46

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	95 537 000	61 998 000	256 938	-935 727	-189 710
Reservering till yttre fond			102 775	-102 775	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-189 710	189 710
Årets resultat					-116 468
Belopp vid årets utgång	95 537 000	61 998 000	359 713	-1 228 212	-116 468

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 228 211
Årets resultat	-116 468
	<hr/>
	-1 344 679

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	308 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-44 898
I ny räkning balanseras	-1 607 781
	<hr/>
	-1 344 679

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-116 468
Dispositioner	-263 102
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-379 570

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	622 815
---	---------

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 949 253	3 140 232
Summa rörelseintäkter		2 949 253	3 140 232
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-906 316	-986 472
Periodiskt underhåll	4	-44 898	0
Övriga externa kostnader	5	-112 967	-105 489
Arvoden och personalkostnader	6	-80 174	-89 957
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 162 058	-1 162 058
Summa rörelsekostnader		-2 306 413	-2 343 976
Rörelseresultat		642 840	796 256
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 998	2 625
Räntekostnader		-761 306	-988 591
Summa finansiella poster		-759 308	-985 966
Resultat efter finansiella poster		-116 468	-189 710
Årets resultat		-116 468	-189 710
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-116 468	-189 710
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		44 898	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-308 000	-102 775
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-379 570	-292 485

Brf Magnolian
769622-8142

7(13)

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

195 832 843

196 994 901

Summa materiella anläggningstillgångar

195 832 843

196 994 901

Summa anläggningstillgångar

195 832 843

196 994 901

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

1 400

2 850

Övriga fordringar

9

32 219

59 426

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

23 289

55 778

Klientmedel i SHB

799 771

780 860

Summa kortfristiga fordringar

856 679

898 914

Summa omsättningstillgångar

856 679

898 914

Summa tillgångar

196 689 522

197 893 815

Brf Magnolian 769622-8142			8(13)
Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		157 535 000	157 535 000
Fond för yttre underhåll		359 713	256 938
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>157 894 713</u>	<u>157 791 938</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 228 212	-935 726
Årets resultat		-116 468	-189 710
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 344 680</u>	<u>-1 125 436</u>
Summa eget kapital		156 550 033	156 666 502
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	39 341 151	40 453 343
Summa långfristiga skulder		<u>39 341 151</u>	<u>40 453 343</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		317 192	232 192
Leverantörsskulder		46 793	93 485
Skatteskulder		2	31 930
Övriga skulder	12	1 100	6 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		433 251	409 883
Summa kortfristiga skulder		<u>798 338</u>	<u>773 970</u>
Summa eget kapital och skulder		196 689 522	197 893 815

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2133)
Elinstallation	10 år	(t.o.m. år 2024)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 417 232	2 417 232
Hyror parkering	521 100	518 400
Vattenavgifter	46 315	45 378
Kabel-TV avgifter	134 640	134 428
Övriga hyrestillägg	0	2 700
Driftskostnadsbidrag	27 198	23 294
Övriga intäkter	7 804	13 200
	<hr/>	<hr/>
Brutto	3 154 289	3 154 632
Avgiftsfri månad	-201 436	0
Hysesförluster vakanser parkering	-3 600	-14 400
Summa nettoomsättning	<u>2 949 253</u>	<u>3 140 232</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	113 387	142 129
Reparationer, löpande underhåll	57 093	90 501
Elavgifter	133 915	127 654
Uppvärmning	193 668	199 029
Vatten och avlopp	71 328	81 957
Renhållning	51 209	51 592
Försäkringar	52 488	38 001
Avgift till gemensamhetsanläggning	74 747	97 323
Kabel-TV / Internet	132 272	132 075
Fastighetsavgift/fastighetskatt	26 210	26 210
Summa driftskostnader	<u>906 317</u>	<u>986 471</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Armaturer	44 898	0
Summa periodiskt underhåll	<u>44 898</u>	<u>0</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	1 096	4 992
Kontorsmaterial	1 197	329
Kommunikation	962	1 337
Porto	410	340
Revision	12 000	11 700
Föreningsmöten	11 158	2 839
Ekonomisk och administrativ förvaltning	68 834	64 310
Övriga förvaltningskostnader	9 601	6 648
Övriga externa tjänster	7 709	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	5 600
Övriga externa kostnader	0	7 394
Summa övriga externa kostnader	<u>112 967</u>	<u>105 489</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Arvode styrelse	67 200	66 450
Arvode övrigt	2 000	2 000
Sociala kostnader	10 974	21 507
Summa arvoden, personalkostnader	<u>80 174</u>	<u>89 957</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 065	2 567
Övriga ränteintäkter	-67	58
Summa finansiella intäkter	<u>1 998</u>	<u>2 625</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	138 881 386	138 881 386
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 881 386	138 881 386
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 518 349	-2 356 291
Årets avskrivningar	-1 162 058	-1 162 058
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 680 407	-3 518 349
Utgående planenligt värde	<u>134 200 979</u>	<u>135 363 037</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	61 631 864	61 631 864
Utgående planenligt värde	61 631 864	61 631 864
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>195 832 843</u>	<u>196 994 901</u>

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	67 621 000	67 621 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	27 000 000
	<hr/>	<hr/>
	94 621 000	94 621 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	92 000 000	92 000 000
Lokaler	2 621 000	2 621 000
	<hr/>	<hr/>
	94 621 000	94 621 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekontot	105	30 680
Skattefordringar	3 094	0
Övriga fordringar	29 020	28 746
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>32 219</u>	<u>59 426</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,07	2021-09-30	10 862 500
Stadshypotek	1,29	2022-09-30	9 177 000
Swedbank Hypotek	3,19	2018-09-28	8 974 800
Stadshypotek	0,88	2019-09-30	10 644 043
Summa:			39 658 343
Avgår kortfristig del			-317 192
Summa skulder till kreditinstitut			39 341 151
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			38 072 383

Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	32 000 000	32 000 000
	<hr/>	<hr/>
Summa ställda säkerheter	<u>32 000 000</u>	<u>32 000 000</u>

Not 12 Övriga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skuld entreprenörer	0	6 480
Skulder till MBF	1 100	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>1 100</u>	<u>6 480</u>

Täby _____ - ____ - ____

Greger Andersson
Ordförande

Lars Westerberg

Tommy Nilsson

Kristina Edvall

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor