

Årsredovisning

för

Brf Freja 34

716421-1778

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Freja 34, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 februari 2015.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-11-27.

Föreningens fastighet, Heimdall 15, består av 1 flerbostadshus. Fastigheten bebyggdes 1939. Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 946 kvm, varav 1 946 kvm utgör lägenhetsyta.

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

22 st 1 rum och kök
11 st 2 rum och kök
2 st 4 rum och kök
1 st > 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.
Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 23 april 2017 haft följande sammansättning:

Svante Larsson	Ledamot	Ordförande
Patrik Frid	Ledamot	
Bengt Owe Linnér	Ledamot	
Jia Jiang	Ledamot	
Ezra Connelly Sheppard	Ledamot	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Peter Neveling
Neveling Revision

Valberedning

Monica Bengtsson
Michael Wilczek

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi byggt om soprummet, renoverat portbelysningen och köpt in en ny tvättmaskin.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts.

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Ombyggnad soprum	2017	Ny hissanordning för sopkärl på hjul
Portbelysning	2017	Renovering av portbelysningen
Underhåll av fönster	2016	Målning av fönsterkarmar och balkongdörrar på norra fasaden
Stampolning	2016	
Underhåll av fönster	2015	Målning av fönsterkarmar på södra fasaden.
Hemsida	2014	Ny hemsida som återfinns på www.sbc.se/freja34
Renovering av trapphus	2013	Ommålning av väggar och tak i trapphuset. Dörrarna mot vädringsbalkongerna har målats om invändigt.
Installation av säkerhetsdörrar	2013	Säkerhetsdörrar har installerats i samtliga lägenheter
Installation av bredbandsfiber	2013	Installation av Bredbandsfiber via Bredbandsbolaget
Ny takarmatur i trapphuset och i entrén	2013	Nya takarmaturer i funkisstil har installerats i hela trapphuset.
Utvändigt underhåll av portarna	2012	Porten mot gatan och mot gården har slipats och lackats om utvändigt.

Installation av brandvarnare	2012	Brandvarnare har installerats i tvättstugan, pannrummet och källargångarna. Larm hörs via anläggning monterad på bottenplan i trapphuset.
Montering av snörasskydd	2012	Snörasskydd har monterats på taket mot gatan.
Målning av staketet	2011	Metallstaketet på gården har rostskyddsbehandlats och målats om.
Fasadrenovering	2006	Fasaden mot gatan har fått ny puts och målats i ny kulör. Fasaden mot gården är i bra skick och har endast målats om.
Installation av tryckstegringsanläggning	2006	Ny tryckstegringsanläggning installerad i källaren. Tappvattenflödena för samtliga lägenheter ligger därefter över Boverkets krav.
Målning i källaren & tvättstugan	2006	Golvet maskinslipat och ommålat. Tak, dörrar, väggar (exkl källarförråden) ommålade.
Målning fönster/balkongdörrar utvändigt	2006	Samtliga fönster och balkongdörrar mot gatan har målats om. Dropplister har bytts ut vid behov. Inga åtgärder på fönster/balkongdörrar mot gården.
Renovering av balkonger	2006	Totalrenovering av samtliga balkonger. Nytt tätskikt och ny betongsula. Ny plåt till räckena som även ommålats. Nya kopparplåtar till balkongdörrarna.
Ny hissmaskin	2005	Ny hissmaskin installerad i källaren. Maskinrummet flyttas från vinden i samband med byggnation av 2 lägenheter.
Nytt plåttak	2005	Nytt plåttak i samband med byggnation av lägenheter på vinden.
Ny ventilationsanläggning	2005	Installation av nya 8 st nya takfläktar (Ziehl-EBM) inkl luftflödesmätningar och injusteringar av don i samtliga kanaler.
Nya elstigare	2004-2005	Nya elstigar till samtliga lägenheter, övergång till 3-fas, nya proppskåp i lägenheterna med automatsäkringar, byte till automatiska elmätare placerade i källaren.
Stambyte	2004-2005	Byte av samtliga stammar. Badrummen i samtliga lägenheter totalrenoverade

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	1 273 644	1 273 657
Hyror och övriga intäkter	21 786	24 277
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-1 208 406	-1 031 594
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	87 024	266 340
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	294 866	-85 066
Årets amorteringar		-30 000
Investeringar	-31 975	
Förändring likvida medel	359 655	151 274
Likvida medel vid årets början	827 719	586 126
Likvida medel vid årets slut	1 097 055	827 719

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 54 (54) medlemmar. Under året har 1 (9) medlemmar tillträtt samt 1 (6) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (5) överlåtelse. Två andrahandsuthyrningar har beviljats under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 286	1 286	1 286	1 274
Resultat efter finansiella poster	-256	-76	-152	-83
Soliditet (%)	69,7	70,7	70,7	69,0
Årsavgifter/kvm, kr	655	655	655	655
Fastighetslån/kvm, kr	3 829	3 829	3 845	4 112

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 414 100	5 328 760	647 500	-2 913 260	-76 130	18 400 970
Avsättning till underhållsfond			47 736	-47 736		0
Nyttjande av underhållsfond			-115 625	115 625		0
Disposition av föregående års resultat:				-76 130	76 130	0
Årets resultat					-255 979	-255 979
Belopp vid årets utgång	15 414 100	5 328 760	579 611	-2 921 501	-255 979	18 144 991

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 921 501
årets förlust	-255 979
	-3 177 480

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	47 736
av fond för yttre underhåll ianspråkats	-303 425
i ny räkning överföres	-2 921 791
	-3 177 480

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 285 985	1 285 934
Övriga rörelseintäkter		9 372	12 000
Summa rörelseintäkter		1 295 357	1 297 934
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-970 789	-779 701
Övriga externa kostnader	4	-98 466	-111 183
Personalkostnader	5	-74 860	-70 592
Avskrivningar	6	-343 003	-342 470
Summa rörelsekostnader		-1 487 118	-1 303 946
Rörelseresultat		-191 761	-6 012
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 292	-70 118
Summa finansiella poster		-64 218	-70 118
Resultat efter finansiella poster		-255 979	-76 130
Årets resultat		-255 979	-76 130

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	24 821 407	25 163 877
Inventarier, verktyg och installationer	7	31 442	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 852 849	25 163 877
Summa anläggningstillgångar		24 852 849	25 163 877
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 004 905	98 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 754	25 000
Summa kortfristiga fordringar		1 089 659	123 175
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		98 476	737 400
Summa kassa och bank		98 476	737 400
Summa omsättningstillgångar		1 188 135	860 575
SUMMA TILLGÅNGAR		26 040 984	26 024 452

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 742 860	20 742 860
Fond för yttre underhåll		579 611	647 500
Summa bundet eget kapital		21 322 471	21 390 360
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 921 501	-2 913 260
Årets resultat		-255 979	-76 130
Summa fritt eget kapital		-3 177 480	-2 989 390
Summa eget kapital		18 144 991	18 400 970
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	7 451 750	7 451 750
Summa långfristiga skulder		7 451 750	7 451 750
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		313 024	46 972
Övriga skulder		32 860	32 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	98 359	91 974
Summa kortfristiga skulder		444 243	171 732
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 040 984	26 024 452

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Ventilation	35 år
Stambyte	40 år
Fasad	40 år
Tak	40 år
Inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 273 644	1 273 657
Hyror förråd	6 000	6 000
Avgift andrahandsuthyrning	6 344	6 290
Öresutjämning	-3	-13
	1 285 985	1 285 934

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Städkostnader	38 900	38 700
Hyra av entrémattor	8 379	11 070
Snöröjning/sandning	0	13 063
Serviceavtal	6 585	18 370
Hisservice/besiktning	4 679	1 244
Besiktningsskostnader	0	1 462
Reparationer	37 049	50 467
Hissreparationer	73 580	3 137
Planerat underhåll	303 425	115 625
Fastighetsel	35 829	32 940
Uppvärmning	296 474	300 595
Vatten och avlopp	45 579	54 093

Avfallshantering	43 098	32 205
Container	6 113	0
Försäkringskostnader	12 316	45 615
Självrisker	900	0
Kabel-tv	9 763	9 643
Fastighetsavgift	47 340	46 958
Förbrukningsmaterial	780	4 514
	970 789	779 701

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Kreditupplysning	500	2 758
Föreningsgemensamma kostnader	9 213	6 080
Revisionsarvode	15 000	14 375
Ekonomisk förvaltning	43 751	68 543
Bankkostnader	1 600	0
Konsultarvoden	0	8 582
Medlems-/föreningsavgifter	4 997	4 950
Övriga poster	23 404	5 895
	98 465	111 183

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	60 000	56 666
Sociala avgifter	14 860	13 926
	74 860	70 592

Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	23 166 557	23 166 557
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 166 557	23 166 557
Ingående avskrivningar	-3 582 680	-3 240 210
Årets avskrivningar	-342 470	-342 470
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 925 150	-3 582 680
Redovisat värde mark	5 580 000	5 580 000
Utgående värde mark	5 580 000	5 580 000
Utgående redovisat värde	24 821 407	25 163 877
Taxeringsvärden byggnader	17 200 000	17 200 000
Taxeringsvärden mark	35 000 000	35 000 000
	52 200 000	52 200 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 828	104 828
Inköp	31 975	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 803	104 828
Ingående avskrivningar	-104 828	-104 828
Årets avskrivningar	-533	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-105 361	-104 828
Utgående redovisat värde	31 442	0

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	162	0
Skattefordran	6 164	7 856
Avräkningskonto förvaltare	998 579	90 319
	1 004 905	98 175

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB	0,74	2019-02-28	2 846 750	2 846 750
SEB	0,81	2018-02-28	2 250 000	2 250 000
SEB	1,00	2018-09-28	700 000	700 000
SEB	0,73	2018-10-28	1 100 000	1 100 000
SEB	0,67	2019-11-28	555 000	555 000
			7 451 750	7 451 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitutet uppgå till 7 451 750 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	1 829	1 655
Förutbetalda avgifter och hyror	96 530	90 319
	98 359	91 974

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	9 787 000	9 787 000
	9 787 000	9 787 000

Stockholm den

Svante Larsson
Ordförande

Patrik Frid

Bengt Owe Linnér

Jia Jiang

Ezra Sheppard

Min revisionsberättelse har lämnats

Peter Neveling
Revisor