

Årsredovisning

för

Brf Fredsgatan 6A och B

769614-9769

Räkenskapsåret

2017

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

Året i korthet

Året har inneburit en hel del arbete med att hitta bästa lösning i konflikten som vi levt med i flera år med vår hyresgäst i restauranglokalerna. Det slutade med en förlikning mellan parterna i mitten av december, vars detaljer delgivits medlemmarna i ett utskick strax efter själva förlikningen..

Vidare har styrelsen arbetat med en långsiktig underhållsplan som sträcker sig över 50 år. Något som föreningen saknat och som framöver kommer att kunna ge kommande styrelser och medlemmar en långsiktigt förbättrad trygghet gällande underhållsinsatser och dess relaterade kostnader.

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Kassören 18 och byggår 1947, belägen i Sundbyberg med adress Fredsgatan 6 A och B förvärvades 2008-02-29. På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 30 lägenheter, varav 2 för närvarande är hyreslägenheter och resten bostadsrätter.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 2800 kvm, varav boytan uppgår till 1760 kvm (bostadsrättsyta 1656 kvm och hyresrättsyta 104 kvm) och lokalytan till 1040 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 30 st lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
14 st	8 st	7 st	1 st

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos *Brandkontoret*.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada AB. Den löpande fastighetsskötseln har ombesörjts av RJ Förvaltning AB.

Planerade åtgärder/underhåll

Inga planerade större åtgärder under året iom att styrelsen ville avvakta kostnadsutvecklingen i den tidigare konflikten med restaurangen.

Fastighetens tekniska status

- 2016 Fiberinstallation i fastigheten.
- 2016 Renovering av pumpgropen i fettskiljningsanläggningen.
- 2014 Renovering av restauranglokalen.
- 2013 Innergården rustades upp inklusive 25 kvm trätrall anlades.
- 2010 Nya entréportar i ek monterades.
- 2009 Tak och fasad renoverades.
- 2005 Fjärrvärmecentralen byttes ut i sin helhet.
- 2003 Säkerhetsdörrar monterades.
- 2003 Vatten och avloppsstammar byttes. I samband med detta arbete renoverades badrum.
- 2003 Elinstallationerna i lägenheterna moderniserades.
- 2003 Tvättstuga inreddes i källare med nya ytskikt och nya maskiner.
- 1996 Hissar renoverades.

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-29. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2008-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2011-11-10.

Styrelse

Styrelsens ordinarie ledamöter väljs på högst två (2) år. Styrelsen väljer själva ordförande och andra funktionärer. Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Bill Berkler	Ledamot	
Victor Lingvall	Ledamot	
Nina Eklund Karlsson	Ledamot	
Roland Jansson	Ledamot	
Thomas Svanberg	Ledamot	(t.o.m. 2018-02)

Revisorer

Peter Johansson Auktoriserad revisor, Allegretto revision

Valberedning

Styrelsen Sammankallande

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 10 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte i anslutning till stämman som hölls 2017-04-24.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 8 överlåtelse ägt rum.

Andrahandsuthyrningar

0 andrahandsuthyrningar har beviljats under året.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa lagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte har möjlighet att bo i lägenheten. Nyttjande rätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand.

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgifterna förändrades senast 2014-01-01 genom en höjning med 2 procent.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens kostnader. Årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal. Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna.

Underhåll

Inga större underhåll planerade 2018, dock planerar styrelsen ett antal mindre underhåll under året, och då främst en uppfräschning av fastighetens framsida mot gatan i gatuplan (det saknas plåtskoning vid en av dörrarna, ta bort sprayfärg, slipa och låta lacka entredörrarna och dyligt).

Finansiering

Föreningen sparar för närvarande tillfredsställande reserver för framtida underhåll och dessa reserver placeras primärt genom att amortera på lånen och på så vis spara räntekostnader. När större underhåll skall genomföras kommer pengarna behöva lånas upp igen.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitagesättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).

Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.

Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Föreningen har tagit ett nytt lån på en miljon kronor under året. Inga amorteringar har gjorts under 2017.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 42 849 000 kr, varav markvärde 16 870 000 kr och byggnaderna 25 979 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2017 har varit 1 315 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	756	756	756	756
Lokalhyror kr / kvm lokalyta	1 048	1 034	1 032	775
Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta	893	888	890	801
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	142	142	134	134
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	16 606	16 002	16 002	16 485
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	64,2	61,2	73,5	76
Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta	19	19	19	19
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	277	185	276	168
Totala underhållsreserver i tkr	4 084	3 326	2 794	2 035

(Bostadsrättsyta 1 656 kvm, lokalyta 1 040 kvm samt byggnadsyta 2 800 kvm)

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta

Anger den genomsnittliga uttagna årsavgiften av medlemmarna under året per kvadratmeter total bostadsrättsyta.

Hyror lokal kr / kvm lokalyta

Anger den genomsnittliga årshyran av bostadshyresgäster under året per kvadratmeter total hyresrättsyta.

Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta

Anger föreningens totala intäkter per kvadratmeter av den totala byggnadsytan. Intäkterna skall dels täcka de årliga utgifterna och bör dels täcka de beräknade kostnaderna för årets slitage på fastigheten..

Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta

Avskrivningar är en kostnad som inte genererar en utbetalning. Förutsatt att föreningens resultat täcker avskrivningarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser avskrivningarna skapar för framtida underhåll.

Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75% av ett marknadsvärde)

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka utgifterna även räcker till reserver för framtida underhåll.

Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta

Förutsatt att föreningens resultat är positivt och täcker avsättningen till underhållsfond enligt stadgarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser underhållsfonden skapar för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fyra reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för ytte underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt.

Styrelsen för Brf Fredsgatan 6A och B får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 38 medlemmar. Under året har 8 lägenheter bytt ägare och 8 medlemmar har därav beviljats utträde och 9 personer beviljats inträde med nytt medlemsskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 39 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 492	2 475	2 474	2 205
Resultat efter finansiella poster	378	120	397	-618
Soliditet (%)	57	58	58	57

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Inbetalda	Upplåtelse	Fond för	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser	avgifter	yttre	resultat	resultat	
			underhåll			
Belopp vid årets ingång	36 717	2 483	432	-2 078	120	37 674
Disposition av föregående års resultat:			64	56	-120	0
Årets resultat					378	378
Belopp vid årets utgång	36 717	2 483	496	-2 022	378	38 052

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 022 287
årets vinst	378 189
	-1 644 098

behandlas så att	
Avsättes till fond för yttre underhåll	64 274
i ny räkning överföres	-1 708 372
	-1 644 098

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,15% av fastighetens taxeringsvärde.

Företagets 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
Föreningens intäkter	1		
Årsavgifter och hyror		2 491 575	2 474 969
Övriga intäkter		9 924	11 433
Summa rörelseintäkter		2 501 499	2 486 402
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4	-948 878	-1 211 513
Förvaltnings- och externa kostnader	5	-210 865	-181 514
Styrelsearvoden	6	-38 626	-37 920
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-397 259	-397 259
Summa rörelsekostnader		-1 595 628	-1 828 206
Rörelseresultat		905 871	658 196
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	17
Räntekostnader	7	-527 682	-537 749
Summa finansiella poster		-527 682	-537 732
Resultat efter finansiella poster		378 189	120 464
Resultat före skatt		378 189	120 464
Årets resultat	8	378 189	120 464

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	63 034 498	63 431 757
Summa materiella anläggningstillgångar		63 034 498	63 431 757
Summa anläggningstillgångar		63 034 498	63 431 757
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		1 173 160	1 173 160
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	10	1 658 931	248 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	13 555	47 085
Summa kortfristiga fordringar		2 845 646	1 469 019
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		327 348	240 000
Summa kassa och bank		327 348	240 000
Summa omsättningstillgångar		3 172 994	1 709 019
SUMMA TILLGÅNGAR		66 207 492	65 140 776

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 717 094	36 717 094
Upplåtelseavgifter		2 483 013	2 483 013
Fond för yttre underhåll		495 801	431 527
Summa bundet eget kapital		39 695 908	39 631 634
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 022 287	-2 078 477
Årets resultat		378 189	120 464
Summa fritt eget kapital		-1 644 098	-1 958 013
Summa eget kapital		38 051 810	37 673 621
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	27 500 000	26 500 000
Summa långfristiga skulder		27 500 000	26 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		179 010	114 642
Skatteskulder		10 630	212 240
Övriga skulder		284 437	328 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	181 605	311 699
Summa kortfristiga skulder		655 682	967 155
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 207 492	65 140 776

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,67%/150 år
Fastighetsförbättringar	2-10%/10-50år

Not 1 Föreningens intäkter

	2017	2016
Årsavgifter	1 250 758	1 250 807
Hyror bostäder	150 445	148 840
Hyror lokaler	1 090 373	1 075 322
Övriga intäkter	292	2 979
Intäkter överlåtelse/pant	9 632	8 454
Öresavrundning	-2	0
	2 501 498	2 486 402

Intäkter överlåtelse/pant motsvaras av en administrativ kostnad med motsvarande belopp.

Not 2 Fastighetsskötsel

	2017	2016
Fastighetsskötsel	46 733	50 022
Städning	35 809	36 025
Snöröjning	27 679	2 185
Hiss	7 922	7 876
Förbrukningsmateriel fastighet	2 180	2 437
Gård	0	4 200
	120 323	102 745

Not 3 Reparationer

	2017	2016
Reparation tvättstuga	4 987	5 169
Reparation VVS	53 739	250 588
Reparation lås	4 463	477
Reparation lokaler	93	92 109
Reparation soprum/sophus	1 504	0
Reparation elinstallationer	4 669	0
Reparation hiss	0	1 909
Rapartion lokaler	0	2 431
	69 455	352 683

Not 4 Drifts- och taxebundna kostnader

	2017	2016
Fastighetsel	62 960	60 135
Uppvärmning	372 990	389 318
Vattenkostnader	73 358	66 674
Sophämtning, sopsug, grovsopor	64 426	60 658
Försäkring	34 533	32 614
Kommunikation (TV, Tele, IT)	38 893	36 156
Fastighetsskatt	111 940	110 530
	759 100	756 085

Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader

	2017	2016
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	45 336	44 847
Revisionsarvode	15 895	15 508
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt med samma belopp)	2 016	8 454
Kontorskostnader	2 845	211
Möteskostnader styrelse och stämma	2 702	1 986
Juridiska åtgärder	141 245	108 536
Övriga förvaltningskostnader	826	1 972
	210 865	181 514

Not 6 Styrelsearvoden

Föreningen har ingen anställd personal

	2017	2016
Styrelsearvoden	30 300	30 000
Sociala avgifter	8 326	7 920
	38 626	37 920

Not 7 Räntekostnader

	2017	2016
Låneräntor	525 267	536 254
Övriga räntor och finansiella kostnader	2 415	1 495
	527 682	537 749

Not 8 Årets resultat

Uppställningen nedan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader. Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2017	2016
Årets resultat	378 189	120 464
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	397 259	397 259
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	0	0
Underhållsöverskott	775 448	517 723

Byggnadsytan är 2800 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 277 kr/kvm (185 kr/kvm).

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 100-200 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 801 530	65 588 447
Inköp		213 083
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 801 530	65 801 530
Ingående avskrivningar	-2 369 773	-1 972 514
Årets avskrivningar	-397 259	-397 259
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 767 032	-2 369 773
Utgående redovisat värde	63 034 498	63 431 757

Not 10 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel på skattekonto	950	1 543
Likvida medel på eget bankkonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	1 656 981	247 231
Övriga fordringar	1 000	0
	1 658 931	248 774

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkring	5 812	40 345
Kabel tv	4 148	4 084
Hisservice	2 655	2 656
Domänavgift	940	0
	13 555	47 085

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Handelsbanken	0,89	2018-02-28	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	3,03	2017-12-01	8 000 000	8 000 000
Handelsbanken	0,89	2018-03-03	3 500 000	3 500 000
Handelsbanken	2,18	2019-09-01	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	0,89	2018-03-25	1 000 000	0
			27 500 000	26 500 000

0 kr förfaller inom 1-5 år. 27 500 000 kr förfaller senare än 5 år.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Ränta lån

	2017-12-31	2016-12-31
Räntor	28 341	44 699
El	5 710	5 650
Fjärrvärme	49 222	50 423
Revision	8 000	8 000
Städning	2 984	0
Förbetalda avgifter kvartal 1	87 348	202 927
	181 605	311 699

Not 14 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	33 000 000	33 000 000
	33 000 000	33 000 000

Sundbyberg 2018-06-10

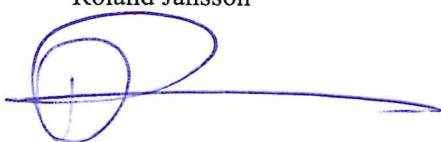


Bill Berkler



Nina Eklund Karlsson

Roland Jansson



Victor Lingvall



Min revisionsberättelse har lämnats 2018-06-11

Peter Johansson
Auktoriserad revisor

