

Årsredovisning 2017

BRF SMÅLAND 4 OCH 5 716416-7129

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1979 med ändringar 1992.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Småland 4 och 5 i Stockholms kommun. Föreningens samtliga 26 bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1979-11-12.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen har 26 lägenheter om totalt 1 448 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Vardia.

Leverantörer

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Vardia. Föreningens och fastigheternas ekonomiska (fr.o.m. 2014-07-01) och tekniska förvaltning (fr.o.m. 2014-10-01) sköts av Conzignus Hem och Fastighet. Ellevio levererar el. Stockholm Vatten sköter vatten/avlopp. ComHem distribuerade kabelnät fram till November 2017, Fastighetshjälpen Lindgren AB städar trapphus. Sita och Suez står för sophämtning och återvinning av tidningar, papp- och plast förpackningar, glas och metall. Stockholms Stadsnät har dragit in fiber hos alla, klart September 2017.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Erik Ahlzén

Per Svangren

Johan Rydh

Lars Wiklund

Azar Nikbahkt

Anna-Karin Johansson

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter två i förening. Styrelsen har haft 12 protokollförda möten under året.

Årets händelser

In- och utträden i föreningen

<i>Lägenhet nr</i>		<i>Lämnat föreningen</i>	<i>Ny medlem i föreningen</i>	
102	Bellmansg. 32	Josefin Westberg Staffan Westberg	Daniella Blomdell Johan Wallberg	Nov. 2017
111			Azar Nikbahkt	Sept. 2017

Övrigt

Ordinarie årsstämma hölls den 20/4 2017

Extrastämma om att bygga balkonger mot gården hölls 27/3. Kompletterande information till Hyresnämnd har skickats in.

Juridiska processer pga. av terrassproblemen i 32an, lgh 132 pågår.

Vårens gårdsfixardag ägde rum den 20 maj

Kärl för Matavfall sattes in i Juni.

Indragning av Fibernät till alla lägenheter - Stockholms Stadsnät.

Höstens gårdsfixardag ägde rum den 28 oktober

Avsyt utförd av alla plåttak (Gatuhuset och Gårdshuset)

Medlemsinformation om balkonger hölls 27/11

OVK åtgärder och efterkontroll utfördes under hösten

Partiella stambyten genomförda i lgh 114, 124 och 134.

Förslag för att rusta upp trapphusens belysning (takarmaturer och strömbrytare), dörrhandtag, ringklocka och brevinkast med kostnader har tagits fram

Offerter för fönsterrenovering har tagits fram

Föreningens Underhållsplan har uppdaterats

Slutligen

Styrelsen hoppas att alla medlemmar lika flitigt som hittills ställer upp och vårdar våra gemensamma utrymmen, hjälper till vid gårdsfixardagar och därmed bidrar till en ökad trivsel och samvaro med grannar, samtidigt som driftskostnaderna hålls nere.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 034	1 032	1 029	952
Resultat efter fin. poster	-27	172	-2 828	-1 058
Soliditet, %	-13	-13	-25	24
Yttre fond	562	475	351	227
Taxeringsvärde	29 166	29 166	41 200	41 200
Bostadsyta, kvm	1 448	1 448	1 448	1 448
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	714	713	712	650
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 566	3 577	3 590	3 522
Genomsnittlig skuldränta, %	1,68	1,72	1,88	2,79
Belåningsgrad, %	133,65	131,61	128,32	122,43

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	1 158	-	-	1 158
Upplåtelseavgifter	1 670	-	-	1 670
Fond, yttre underhåll	475	-	88	562
Balanserat resultat	-4 091	172	-88	-4 006
Årets resultat	172	-172	-27	-27
Eget kapital	-616	0	-27	-643

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 006
Årets resultat	-27
Totalt	-4 033

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	87
Balanseras i ny räkning	-4 121
	-4 033

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 034	1 032
Rörelseintäkter		1	400
Summa rörelseintäkter		1 035	1 433
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-608	-988
Övriga externa kostnader	8	-186	-77
Personalkostnader	9	-64	8
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-121	-120
Summa rörelsekostnader		-979	-1 177
Rörelseresultat		56	256
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-87	-89
Summa finansiella poster		-83	-84
Resultat efter finansiella poster		-27	172
Årets resultat		-27	172

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	3 864	3 936
Maskiner och inventarier	12	58	64
Pågående projekt		160	43
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 082</u>	<u>4 043</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>4 082</u>	<u>4 043</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8	0
Övriga fordringar	13	13	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	84	46
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>105</u>	<u>78</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		745	729
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>745</u>	<u>729</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>849</u>	<u>807</u>
Summa tillgångar		<u>4 932</u>	<u>4 850</u>

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 828	2 828
Fond för yttre underhåll		562	475
Summa bundet eget kapital		3 390	3 303
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 006	-4 091
Årets resultat		-27	172
Summa fritt eget kapital		-4 033	-3 919
Summa eget kapital		-643	-616
Avsättningar			
Avsättningar		48	48
Summa avsättningar		48	48
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	5 164	5 180
Summa långfristiga skulder		5 164	5 180
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		249	132
Övriga kortfristiga skulder		-0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	114	106
Summa kortfristiga skulder		363	238
Summa eget kapital och skulder		4 932	4 850

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Småland 4 och 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	2,5-10 %
Maskiner och inventarier	6,6-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet.

Not 2, Rörelseintäkter

	2017	2016
Årsavgifter, bostäder	1 034	1 032
Övriga intäkter	1	400
Summa	1 035	1 433

Not 3, Fastighetsskötsel

	2017	2016
Besiktning och service	10	9
Fastighetsskötsel	80	59
Snöskottning	1	4
Städning	16	22
Trädgårdsarbete	2	11
Övrigt	0	39
Summa	110	144

Not 4, Reparationer	2017	2016
Försäkringsskador	146	521
Reparationer	20	10
Summa	166	531

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
Postboxar	0	6
Summa	0	6

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	134	128
Sophämtning	61	49
Vatten	38	34
Summa	233	212

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Fastighetsförsäkringar	24	42
Fastighetsskatt	34	33
Kabel-TV	38	19
Övrigt	4	0
Summa	100	94

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	3	7
Juridiska kostnader	79	3
Kameral förvaltning	31	30
Revisionsarvoden	7	6
Övriga förvaltningskostnader	67	31
Summa	186	77

Not 9, Personalkostnader	2017	2016
Sociala avgifter	14	-3
Styrelsearvoden	48	-6
Övriga personalkostnader	2	2
Summa	64	-8

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	87	89
Summa	87	89

Not 11, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	5 153	5 153
Årets inköp	43	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>5 196</u>	<u>5 153</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 217	-1 103
Årets avskrivning	-115	-115
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 332</u>	<u>-1 217</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 864</u>	<u>3 936</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	940	940
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 766	10 766
Taxeringsvärde mark	18 400	18 400
Summa	<u>29 166</u>	<u>29 166</u>

Not 12, Maskiner och inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	135	102
Inköp	0	33
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>135</u>	<u>135</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-70	-65
Avskrivningar	-6	-5
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-76</u>	<u>-70</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>58</u>	<u>64</u>

Not 13, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Deklarerad skatt	2	3
Skattekonto	11	4
Övriga fordringar	0	25
Summa	<u>13</u>	<u>32</u>

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsskötsel	17	-0
Försäkringspremier	55	24
Förvaltning	8	17
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	4
Summa	<u>84</u>	<u>46</u>

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek	2018-03-01	1,65 %	800	800
Stadshypotek	2018-03-01	1,65 %	1 200	1 200
Stadshypotek	2018-03-12	1,65 %	700	700
Stadshypotek	2018-03-13	1,65 %	300	300
Stadshypotek	2018-01-02	1,65 %	200	200
Stadshypotek	2018-02-15	1,65 %	800	800
Stadshypotek	2018-03-01	1,65 %	100	100
Stadshypotek	2018-03-27	1,70 %	600	600
Stadshypotek	2018-03-01	1,65 %	464	480
Summa			5 164	5 180

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
El	14	13
Förbet kabel-tv	5	0
Förutbetalda avgifter/hyror	86	86
Utgiftsräntor	6	6
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	2
Summa	114	106

Not 17, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	5 200	5 100
Summa	5 200	5 100

Underskrifter

Stockholm, 2018 - 03 - 29

Ort och datum

Johan Rydh

Lars Wiklund

Per Svängen

Erik Ahlén

Azar Nikbahkt

Anna-Karin Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04 - 06

Rävisor AB
Extern revisor