



Årsredovisning 2017

Brf Värnskatten

Org. 769629-2684

M

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Adress Valutavägen 86, 129 34 Hägersten
andreas.gottardis@gmail.com, annette.liliewall@gmail.com

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se
www.agentaforvaltning.se



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, i Stockholms kommun förvärvades 2015-06-16. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Valutavägen 76-86. Fastigheten byggdes 1946 och är ombyggd 2001. Fastigheten har värdeår 1976 Föreningen äger tomt tillhörande fastigheten om 2 133 Kvm.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1591 kvm, varav 1500 kvm utgör lägenhetsyta och 65 kvm lokalyta och förråd. I föreningen finns 9 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning
15 st 1,5 rum och kök
16 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 31 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret med ansvarsförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Loudden Bygg och Fastighetsservice. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agenta Förvaltning AB.

M

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-13 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-05-15. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2014-12-16. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 39 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 9. Antalet medlemmar som avgått under året är 8. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 40.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-17 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Andreas Gottardis	ledamot/ordf.
Erik Eriksson*	ledamot/v. ordf
Anette Liljewall	ledamot/kassör
Ida Kölhed	ledamot
Aida Sissay	ledamot
Tiina Kikerpuu	suppleant
Ylva Egeskog	suppleant

*Erik Eriksson har avgått under året.

Till revisor har Mats Lehtipalo, Adeco Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Sofia Rosendahl och Emmy Karlin

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 7st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av

föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2017 är - 1 950 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -460 Kkr.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 438 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -1 500 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med 1 581 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har amorterat 192 Kkr samt genomfört stora underhåll då konvertering till trefas gjorts och byte av belysning.

M

Årsavgifterna höjdes med 2% fr.o m 2017-01-01 och kommer höjas ytterligare med 2% fr. o m 2018-01-01.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret av olika entreprenörer som Elvisionen, Funktionskompaniet, IK1 Konsult, BWB Elkonsult, Ellevio, Cremab och Loudden. Hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret enl nedan lista:

Genomförda åtgärder	Kostnad Kkr
Konvertering till trefas, trapp-/utomhusbelysning utbyt	1 270
Byte av pump samt instal avgasare i undercentral	50
Vindsisolering	105

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 0 Kkr för den närmaste perioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	49 125 368	69 822	-260 151	-460 647
Resultatdisp enl stämman:				
Avsättning till yttre fond		74 613	-74 613	
Balanseras i ny räkning			-460 647	460 647
Årets resultat				-1 950 770
Belopp vid årets utgång	49 125 368	144 435	-795 411	-1 950 770

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	1 279	1 255	658
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 951	-461	-190
Soliditet, %	70,1	71,0	71,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	722	708	708
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 764	12 891	13 412
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	32 362	32 362	32 362
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,80	1,80	1,95
Fastighetens belåningsgrad, % **	30	30	30

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-795 411
Årets resultat	-1 950 770
	<hr/>
	-2 746 181
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	74 613
I ny räkning överföres	-2 820 794
	<hr/>
	-2 746 181

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

M

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 279 190	1 254 714
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 279 190	1 254 714
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 197 288	-733 568
Övriga externa kostnader	4	-179 651	-121 337
Personalkostnader		-64 081	-68 077
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-438 094	-438 094
Summa rörelsens kostnader		-2 879 114	-1 361 076
Rörelseresultat		-1 599 924	-106 362
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-350 846	-354 285
Summa finansiella poster		-350 846	-354 285
Resultat efter finansiella poster		-1 950 770	-460 647
Årets resultat		-1 950 770	-460 647

M

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
<hr/>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	64 272 146	64 710 240
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>64 272 146</u>	<u>64 710 240</u>
Summa anläggningstillgångar		64 272 146	64 710 240
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 000	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	38 802	42 716
Summa kortfristiga fordringar		<u>41 802</u>	<u>42 716</u>
Kassa och bank		2 065 771	3 647 676
Summa omsättningstillgångar		2 107 573	3 690 392
SUMMA TILLGÅNGAR		66 379 719	68 400 632

M

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	49 125 368	49 125 368
Yttre fond	144 435	69 822
Summa bundet eget kapital	49 269 803	49 195 190
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-795 411	-260 151
Årets resultat	-1 950 770	-460 647
Summa fritt eget kapital	-2 746 181	-720 798
Summa eget kapital	46 523 622	48 474 392
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	19 183 987	19 375 987
Summa långfristiga skulder	19 183 987	19 375 987
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	192 000	192 000
Leverantörsskulder	52 530	81 872
Aktuell skatteskuld	84 076	41 286
Övriga skulder	29 482	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	314 022	235 095
Summa kortfristiga skulder	672 110	550 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	66 379 719	68 400 632

M

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 599 924	-106 362
Avskrivningar	438 094	438 094
Erlagd ränta	-350 846	-354 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 512 676	-22 553
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-3 000	3 876
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	3 914	-30 856
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-29 342	70 858
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	151 199	113 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 389 905	134 345
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-192 000	-192 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-192 000	-192 000
Förändring av likvida medel	-1 581 905	-57 655
Likvida medel vid årets början	3 647 676	3 705 331
Likvida medel vid årets slut	2 065 771	3 647 676

M

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade gentemot föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 100 år 1%

Avsättningar

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering ske för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll ske på samma sätt.

Fastighetskatt/avgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Hyresintäkter bostäder	66 588	66 588
	Årsavgifter bostäder	1 110 443	1 095 688
	Hyresintäkt lokaler	39 230	42 090
	Hyresintäkter parkering ej moms	42 800	43 200
	Övriga intäkter	20 129	7 147
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 279 190	1 254 713

M

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel, grundavtal	48 892	36 729
	Fastighetsel	22 969	22 787
	Fjärrvärme	304 382	309 789
	Vatten	30 561	29 106
	Sophämtning	57 526	57 969
	Städ/Yttre skötsel	59 728	58 898
	Reparationer och underhåll	1 581 994	121 668
	Kabel-tv	6 956	8 233
	Fastighetsförsäkring	23 362	23 374
	Fastighetsskatt / fastighetsavgift	42 790	41 286
	Övriga driftkostnader	18 128	23 729
	Summa driftkostnader	2 197 288	733 568

Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Ekonomisk förvaltning	58 916	58 217
	Revisionsarvode	21 563	20 450
	Bankkostnader	2 287	2 180
	Konsultarvoden	65 189	24 136
	Kostnader för styrelse/medlemsmöten	5 148	7 061
	Övriga externa kostnader	26 548	9 293
	Summa övriga externa kostnader	179 651	121 337

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	65 387 185	65 387 185
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 387 185	65 387 185
	Ingående avskrivningar	-676 945	-238 851
	Årets avskrivningar	-438 094	-438 094
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 115 039	-676 945
	Utgående redovisat värde	64 272 146	64 710 240
	Redovisat värde byggnader	42 694 375	43 132 469
	Redovisat värde mark	21 577 771	21 577 771
	Summa redovisat värde	64 272 146	64 710 240
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	24 871 000	24 871 000
	varav byggnader:	16 871 000	16 871 000

M

NOTER

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbet försäkringspremier	11 840	11 326
	Ekonomisk-förvaltning	14 980	14 729
	Övriga förutbetalda kostnader	11 982	16 661
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 802	42 716

Not 7	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	768 000	768 000
	Amortering efter 5 år	18 415 987	18 607 987
	Summa långfristiga skulder	19 183 987	19 375 987

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Handelsbanken	3 mån, rörligt	0,95		3 855 987
Handelsbanken	2023-06-01	2,40	192 000	7 520 000
Handelsbanken	2020-06-01	1,65		8 000 000
Summa			192 000	19 375 987
Avgår kortfristig del				192 000
Summa långfristiga skulder				19 183 987

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	105 318	87 885
	Upplupen räntekostnad	1 221	1 326
	Upplupen fjärrvärme	44 539	44 591
	Övriga upplupna kostnader	99 862	38 211
	Upplupet styrelsearvode	63 082	63 082
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	314 022	235 095

M

NOTER

Övriga noter

Not 9	Skulder för vilka säkerheter ställts	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
	Summa ställda säkerheter	20 000 000	20 000 000

Stockholm 2018-04-25

Andreas Gottardis

Aida Sissay

Ida Kölhed

Annette Liljewall

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2018.

Adeco

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

