

Årsredovisning

för

Brf Karlberg 56

702001-0869

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Karlberg 56, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 29 december 2010. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 29 december 2010 och nuvarande stadgar registrerades 21 september 2017 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Volontären 1 byggdes 1907-1909 och har värdeår 1951. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 342 kvm. Tomtytan är 1 103 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm (502002-6265).

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB (556508-5908).

Fastighetsskötseln har under perioden 1 januari till 30 september skötts av Rådum fastighetsservice AB (556965-2265). För närvarande är inte fastighetsskötseln utlagd på tredje part.

Den ekonomiska förvaltningen har från och med 1 januari 2018 övergått till HSB Stockholm ek. för. (702000-9333). Avtalet löper två år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En reviderad arbetsordning för styrelsen har tagits fram.
Reviderade ordningsregler har utarbetats och delats ut till medlemmar och boende.
Revidering, enligt motion i ordinarie stämman 2017, av lägenhetsförteckningen pågår.
En underhållsplan omfattande 30 år har beställts hos Sustend AB (556791-5425). Planen har bearbetats av styrelsen för prioritetssättning av aktiviteter.
Uppdatering av relationsritningar med rätt beteckningar på avstängningsventiler för tillloppsvatten har genomförts.
Inventering av skicket på fönstrens målning har genomförts. Det har konstaterats att stora delar av fönstren är i behov av skyndsamt underhåll.
Installation av tidur för styrning av trappbelysningen har installerats under sommaren.
Målning har skett av fönstren i kuporna samt balkongdörr och fönster i lägenhet 1501.
Dörren till snickarboden har reparerats.
Efterkalkyl av stamrenoveringen av VA samt tre-fas el har skett och inlämnats till styrelsen.
Målning av tvättstugan har genomförts av egna medlemsresurser liksom tvättning av gårdsmuren.

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Fjärrvärme	1984
Soprum med sopkarusell	1988
Byte av ytterportar	1990
Rörstrandsgatan 56 A och B	
Fasadrenovering. Takrenovering omläggning av tak	
Gatusidan Tomtebogatan	2002
Omläggning av tak gårdssida	2004
Byte av hissmotor Rörstrandsgatan 56 B	2005
Byte elstigar Rörstrandsgatan 56A	2007
Målning av trapphusen	2009
Ny värmecentral, injustering och genomgång av radiatorer	2010
Stambyte	2013
Renovering av elcentral och elstigare	2013
samt komplettering av 3-fas i Rörstrandsgatan 56B & Tomtebogatan 53	
Ventilationen har renoverats i kök och badrum	2013
Åtgärd för att sänka radonhalterna i källar-utrymme och en lägenhet i R56B	2015
Byte av hissgrind Rörstrandsgatan 56B	2015
Ytskikt av portar till trapphusen	2015
Byte till LED-lampor i trapphus med rörelsedetektor	2016
Byte av belysning/el vind	2016
Byte av tvättmaskin i tvättstugan	2016
Installation av dörröppnare R56A och R56B	2016
Renovering av sidorna på gårdstrappan	2016
Lagat asfalten på innergården	2016
Renovering av fönster i kuporna	2017
Målning av tvättstugan	2017
Installation av tidur för trappbelysning	2017

Planerade större åtgärder	År	Kostnad (kr)
Takomläggning Rörstrandsgatan gatusida	2018	1 500 000
Renovering av fönster (Etapp 1)	2018	400 000
Renovering av fönster (Etapp 2)	2019	500 000
Fibernät (TV och internet)	2019	100 000
Fasadrenoveringar mot gård	2020	1 000 000
Renovering av fönster (Etapp 3)	2020	300 000
Upprustning av gård	2020	200 000
Byte hissmaskin R56A och T53	2021	1 500 000

Medlemsinformation

Fastigheten består av 48 medlemslägenheter varav 5 stycken har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 66 st och vid årets slut 64 st.

Föreningen upplåter med hyresrätt utrymme för 1 telemast med apparat på vind till Hi3G Access AB (556593-4899).

Styrelse och revisor

Styrelsen har under år 2017 haft följande sammansättning:

Ulf Norgren	Ordförande 1 jan-29 mar
Wing Sze Huynh	Suppleant 1 jan-29 mar, Ordförande 29 mar 31 dec
Magnus Rappe	Kassör 1 jan-9 aug
Göran Karlsson	Kassör 9 aug- 31 dec
Konstantinos Meletis	Ledamot 1 jan-31 dec
Caroline Nilsson	Suppleant 1 jan- 29 mar
Karl-Arne Samuelsson	Suppleant 29 mar- 31 dec
Peter Mäkk	Suppleant 1 jan-31 dec
Kent Lundin	Suppleant 29 mar- 31 dec

Revisor har varit Anna Nordberg, FAMREV-Familjeföretagens Revisionsbyrå AB (556085-8143). Intern revisor har varit Gustav Olsson.

Föreningen har haft en ordinarie föreningsstämma (29 mars 2017), en extrastämma (9 augusti 2017) där beslut fattades om inval av ny medlem (Göran Karlsson) i styrelsen och om en stadgeändring rörande datum för ordinarie föreningsstämma, samt en extrastämma (20 november 2017) där beslut (första) fattades om ändringar av stadgar § 27, § 30 och § 34.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft anställd personal under året.

Arvode till styrelse avseende 2017 uppgår till 66 500 kr.

Arvode till intern revisor avseende 2017 uppgår till 990 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 93 000 000 kr varav 61 000 000 kr avser mark.

Skatter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1 315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lån

Föreningen har amorterat 3 094 kronor under året. Det totala lånebeloppet uppgick därefter till drygt 20 miljoner kronor, samtliga lån placerade i Handelsbanken per 31 december 2017. Se not till balansräkning för specifikation av befintliga lån och villkor.

Årets resultat

Medlemsavgifterna höjdes från den 1 juli med 5 % vilket gav ca 46 000 kr mer i hyresintäkter än budgeterat.

Föreningen hyr ut antennplats på taket vilket ger en årlig hyresintäkt på ca 65 000 kr. Hyresavtalet löper ut 31 december 2019.

Stadgarna föreskriver att en årlig avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras med ett belopp motsvarande minst 0,25 % av fastighetens taxeringsvärde, dvs. minst 232 500 kr. I fonden för yttre underhåll finns nu ca 700 000 kr.

Flerårsöversikt (kr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 989 844	2 030 677	1 934 214	1 935 863
Resultat efter finansiella poster	-86 665	-73 245	-1 267 107	-983 522
Soliditet (%)	3,1	3,5	3,7	8,9
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	567	553	553	553
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 074	6 077	6 078	6 080
Elkostnad/kvm totalyta	13	13	12	12
Värmekostnad/kvm totalyta	143	138	128	125
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	17	15	12
Avsättn. till underhållsf./kvm tot.	70	70	57	57

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 (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppsk.& balk.fond	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	173 737	2 525 656	475 440	-2 360 225	-73 245	741 363
Reservering yttre fond			232 500	-232 500		0
Reservering balkongfond		11 400				11 400
Disposition av föregående års resultat:				-73 245	73 245	0
Årets resultat					-86 665	-86 665
Belopp vid årets utgång	173 737	2 537 056	707 940	-2 665 970	-86 665	666 098

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 433 469
reservering till yttre fond enligt stadgar	-232 500
årets förlust	-86 665
	-2 752 634

behandlas så att i ny räkning överföres	-2 752 634
	-2 752 634

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	1	1 989 844	2 030 677
Summa rörelseintäkter		1 989 844	2 030 677
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 190 654	-1 077 808
Övriga externa kostnader	3	-134 003	-200 124
Arvoden och personalkostnader	4	-86 789	-89 374
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-336 150	-336 150
Summa rörelsekostnader		-1 747 596	-1 703 456
Rörelseresultat		242 248	327 221
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-328 913	-400 530
Summa finansiella poster		-328 913	-400 466
Resultat efter finansiella poster		-86 665	-73 245
Resultat före skatt		-86 665	-73 245
Årets resultat		-86 665	-73 245

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 356 755	20 692 905
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	6 732
Övriga fordringar		11 872	4 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	75 272	64 766
Summa kortfristiga fordringar		87 144	75 930
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 024 102	1 044 103
Summa omsättningstillgångar		1 111 246	1 120 033
SUMMA TILLGÅNGAR		21 468 001	21 812 938

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	173 737	173 737
Uppskrivningsfond	2 476 791	2 476 791
Fond för yttre underhåll	707 940	475 440
Balkongfond	60 265	48 865
Summa bundet eget kapital	3 418 733	3 174 833

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 665 969	-2 360 224
Årets resultat	-86 665	-73 245
Summa fritt eget kapital	-2 752 634	-2 433 469
Summa eget kapital	666 099	741 364

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	20 305 393	20 308 487
Övriga skulder		-7 000	-2 688
Summa långfristiga skulder		20 298 393	20 305 799

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		7 000	2 688
Leverantörsskulder		106 158	138 275
Förutbetalda avgifter och hyror		167 202	419 170
Upplupna kostnader	9	223 149	205 642
Summa kortfristiga skulder		503 509	765 775

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 468 001

21 812 938

Noter

Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Stambyte	50 år
Elanläggning	20 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beslut att höja medlemsavgifterna med 10 % från 1 april 2018.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 895 802	1 849 562
Hysesintäkter lokaler	64 994	64 236
Påminnelseavgift	150	600
Pantförskrivningsavgift	5 351	3 105
Överlåtelseavgift	4 480	8 869
Öres- och kronutjämning	4	9
Försäkringsersättning	0	89 200
Återbetaln. all Framtid	10 850	14 000
Övriga rörelseintäkter	0	1 095
Andrahandsuthyrning	8 213	0
	1 989 844	2 030 676

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Tvättstuga	0	49 162
Trapphus	0	5 188
Vind	0	2 075
Dörrar och lås	8 111	57 405
VA	0	-206 967
El	73 347	4 338
Hissar	11 374	14 845
Portar	0	1 412
Fasader	0	72 500
Fönster	85 313	0
Gård	1 570	30 000
Vattenskada	0	3 312
Övriga rep./underhåll	15 469	14 413
Fastighetsskötsel grundavtal	21 069	23 437
Fastighetsskötsel extradeb	1 573	79 000
Städning grundavtal	82 397	68 217
Övr. besiktn./kontroller	0	6 768
Serviceavtal	6 448	6 303
Hiss serviceavtal	12 830	11 462
Elavgifter	42 678	41 969
Uppvärmning	478 350	461 864
Vatten	59 963	55 381
Sophämtning	64 494	63 504
Grovsopor	22 156	3 726
Fastighetsförsäkring	35 684	34 105
Kabel-tv	55 178	54 196
Trivselkostnader	350	347
Kommunal fastighetsavgift	63 120	60 864
Snöröjning/sandning	15 975	58 982
Rengöring/sanering	25 995	0
Värme	7 210	0
	1 190 654	1 077 808

VA positiv 2016 pga korrigering kostnad 2015.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	2 428	1 550
Administration, kontorsmateriel	4 157	7 799
Styrelseomkostnader	105	5 769
Revisionsarvode extern revisor	22 175	20 733
Möteskostnader	21 241	7 500
Arvode ekonomisk förvaltn.	62 900	61 252
Extradeb. ekonomiskförvaltn	6 781	14 474
Bankkostnader	2 105	2 672
Juridisk konsultation	0	78 375
Medlems- och föreningsavgifter	5 430	0
Förluster hyres.-/avg./kundfodr.	6 682	0
	134 004	200 124

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	66 500	66 500
Revisionsarvode intern revisor	0	1 980
Sociala avgifter	20 289	20 894
	86 789	89 374

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 174 719	16 174 719
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 174 719	16 174 719
Ingående avskrivningar	-1 520 922	-1 184 772
Årets avskrivningar	-336 150	-336 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 857 072	-1 520 922
Utgående redovisat värde	14 317 647	14 653 797
Taxeringsvärden byggnader	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärden mark	61 000 000	61 000 000
	93 000 000	93 000 000
Bokfört värde byggnader	14 317 647	14 653 797
Bokfört värde mark	6 039 108	6 039 108
	20 356 755	20 692 905

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalt medlemskap	5 430	5 430
Förutbetald försäkring	29 305	25 915
Förutbetald kabel-tv	14 014	13 793
Förutbetald ekonomisk förvaltning	15 725	15 725
Förutbetald hisservice	2 585	3 903
Upplupen intäkt andrahandsuthyrning	8 213	0
	75 272	64 766

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	3,21	2018-01-30	1 750 000	1 750 000
Stadshypotek			0	900 000
Stadshypotek	1,25	2019-03-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	1,45	3 mån	1 250 000	1 250 000
Stadshypotek			0	250 000
Stadshypotek	1,25	3 mån	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek			0	762 487
Stadshypotek			0	396 000
Stadshypotek			0	5 000 000
Stadshypotek	0,8	2018-08-01	7 305 393	0
			20 305 393	20 308 487
Kortfristig del av långfristig skuld			2 688	8 064

Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	20 340 200	20 340 200
	20 340 200	20 340 200

Not 9 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen räntekostnad	35 957	22 191
Upplupet revisorsarvode	21 000	20 000
Upplupet styrelsearvode	66 500	66 500
Upplupet arvode internrevisor	990	1 980
Upplupna arbetsgivaravgifter	21 000	21 300
Upplupen kostnad el	3 871	3 751
Upplupen kostnad värme	73 833	69 922
	223 151	205 644

Stockholm den / 2018

Wing Sze Huynh
Ordförande

Göran Karlsson
Kassör

Konstantinos Meletis
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Anna Nordberg
Auktoriserad revisor
FAMREV-Familjeföretagens Revisionsbyrå AB