

Årsredovisning för

Bostadsföreningen Fyrbåken upa

702000-6750

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2017.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende är föreningens medlemmar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1910-08-23. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 1983-08-29 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Inedal 6	1920	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektiv BRF-försäkring för medlemmarnas lägenheter ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1905 och består av två flerbostadshus i fem respektive sex våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 708 kvadratmeter, varav 1 708 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med andelsrätt.

Lägenhetsfördelning för andelslägenheter.

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
9	8	6	4	0	0

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

- Gemensamhetslokal
- Bastu
- Tvättstuga

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Ulf Grubbström	Ordinarie Intern	
Per Englund	Suppleant Intern	
My Bolin	Ordinarie Extern	Balansen HB

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts.

Åtgärd	År
Ev kommentar	
Rörstamsbyte alla kök och en stor del av övriga avloppsstammar.	1978-2017
Elstambyte	1978
Nya hissvajrar	1987
Omputsning av fasad	1992
Omläggning av tak	1992
Renovering och ommålning av trapphus	2001
Målning av fönster	2002
Nya portlås	2003
Byte av expansionskärl	2003
Nya balkonger	2004-2005
Renovering av elarmatur i trapphus och ny belysning vindar	2005
Renovering av föreningsägd lägenhet (såld 2007)	2007
Ombyggnad av hiss Kronobergsgatan	2008
Energideklaration	2008
OVK	2010
Radonfläktanläggning installerad	2011
Trapphusets trappor samt golven i entréplanen renoverade	2011
Golven i entréplanen polerade	2011
Uppgradering av el	2012
Renovering av tvättstugan	2012
Renovering av skorstenar	2012
Uppgradering av brandsäkerhet	2012
Målning av tak	2012
Montering av värmeslingor i hängrännor	2012
Renovering av fasader mot gården	2012
Renovering av spillvattenssystemet	2013
Installation av nya sopkärl	2013
Ytterligare uppgradering av brandsäkerhet	2014
Införskaffande av hjärtstartare	2014
Målning av vindsfönster	2014
Lagning av putsskador på fasader	2014
Renovering och målning av yttre fönsterbågarna	2015
Byte av fjärrvärmecentral	2016
OVK	2016
Sotning av kakelugnar	2016
Hjärtstartarutbildning	2016
Rörstamsbyte mellan några lägenheter	2017
Fastighetsbesiktning	2017
Brandskyddsbesiktning	2017
Kompletterande räcken till gångbryggor på tak	2017
Byte av gatudörrar mot Inedalsgatan	2017

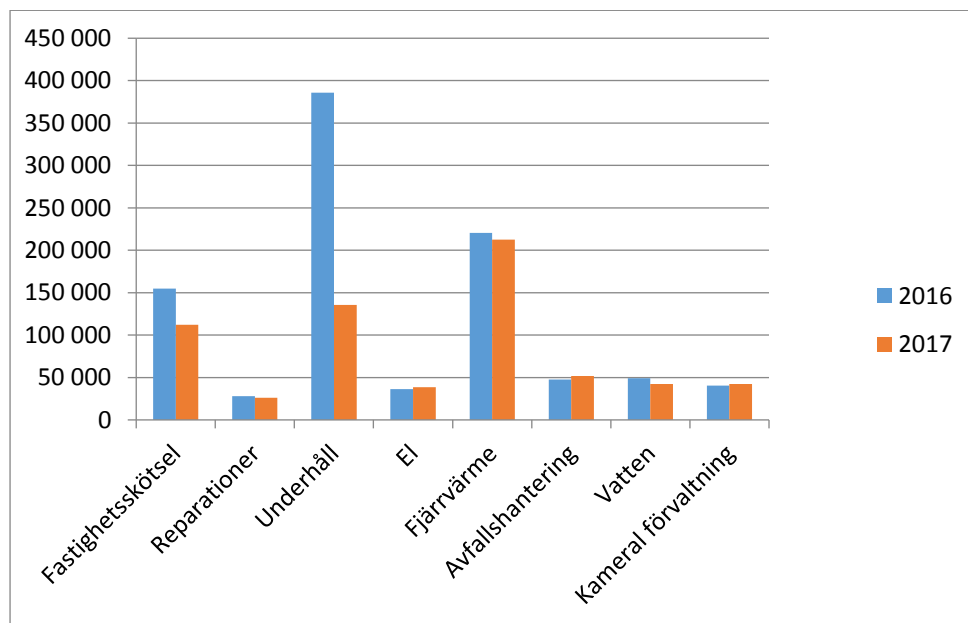
Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det varit flera trevliga sammankomster för alla boende i huset. Enligt föreningens underhållsplan genomfördes under 2017 renovering och byte av dörrar mot Inedalsgatan, med fastighetsbesiktning som underlag till ny underhållsplan samt påbörjad översyn av stadgarna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Enligt föreningens underhållsplan genomförs under 2018 eventuellt bygge av en ny ramp på gården.

Kostnadsutveckling



Finansiell information

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2017 ett negativt resultat efter skatt om -211 282 kronor.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter/andelar har under året 1 överlåtit.

Antalet röstberättigade medlemmar vid årets början – 25

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 1

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret – 1

Antalet röstberättigade medlemmar vid årets slut – 25

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Ingen överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut

Det finns bara en medlem per lägenhet äger man flera andelar får man inte flera medlemskap.

Medlemskapet kan inte delas däremot kan det finnas flera ägare till andelen.

Föreningens webbsida är <http://www.fyrbaken.se>.

Medlemmar kan använda fyrbaken som e-postadress: namn@fyrbaken.se

Styrelsen

Styrelsens sammansättning sedan stämman den 27 april 2017 har varit följande:

Namn	Uppdrag	Period
Marianne Stolpe-Diaz	Ordförande	
Per Asplund	Vice ordförande/ordförande	
Catharina Halén	Sekreterare	
Lars Thurell	Ledamot	
Jens Nilsson	Ledamot	
Åsa Hallbäck	Suppleant	
Jesper Karlström	Suppleant	

Föreningen tecknas av styrelse. Föreningen tecknas av två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året avhållit nio protokollförda sammanträden.

Valberedning

Namn	Uppdrag
Christina Novak	Valberedning
Ulla Lindborg	Valberedning

FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret hade det inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelseavgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	311 307	4 110 012	-	-2 671 589	-461 684
Avsättning till yttre underhållsfond			135 600	-135 600	
Uttag från yttre underhållsfond			-135 524	135 524	
Föregående års resultat				-461 684	461 684
Årets resultat					-211 282
Belopp vid årets utgång	311 307	4 110 012	76	-3 133 349	-211 282

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal per bokslutsdagen	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, kr	945 263	890 641	763 347	583 811	486 512
Resultat efter finansiella poster, kr	-211 282	-461 684	-487 818	-391 240	-450 799
Årsavgift/kvm	547	520	446	340	284
Lån/kvm	234	234	0	0	0
Elkostnad/kvm	26	21	19	19	23
Värmekostnad/kvm	124	129	120	121	134
Vattenkostnad/kvm	25	28	21	20	19
Soliditet, %	62	65	88	92	94

Uppgifter enligt taxeringsbesked, 1 708 kvm andelsrättsyta.

RESULTATDISPOSITION

	Belopp
Balanserad förlust	- 3 133 349
Årets resultat	- 211 282
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
Avsätts till underhållsfond	- 135 600
Uttag från underhållsfond	135 524
Balanseras i ny räkning	- 3 344 631
Totalt	- 3 344 631

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	936 060	890 641
Övriga rörelseintäkter		9 203	-
Summa rörelseintäkter		945 263	890 641
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	2	-1 030 502	-1 224 202
Personalkostnader	3	-	-3 900
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-120 476	-120 472
Summa rörelsekostnader		-1 150 978	-1 348 574
Rörelseresultat		-205 715	-457 933
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		250	806
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 818	-4 557
Summa finansiella poster		-5 568	-3 751
Resultat efter finansiella poster		-211 283	-461 684
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-211 283	-461 684
Skatter			
Årets resultat		-211 283	-461 684

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	1 039 736	1 160 212
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		1 039 736	1 160 212
Summa anläggningstillgångar		1 039 736	1 160 212
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 739	-
Övriga fordringar		28	1 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	88 866	30 041
Summa kortfristiga fordringar		91 633	31 326
Kassa och bank			
Kassa och bank		605 152	770 747
Summa kassa och bank		605 152	770 747
Summa omsättningstillgångar		696 785	802 073
SUMMA TILLGÅNGAR		1 736 521	1 962 285
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser, Upplåt.avg., Yttre fond		4 421 395	4 421 319
Summa bundet eget kapital		4 421 395	4 421 319
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 133 349	-2 671 589
Årets resultat		-211 283	-461 684
Summa fritt eget kapital		-3 344 632	-3 133 273
Summa eget kapital		1 076 763	1 288 046
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	400 000	400 000
Summa långfristiga skulder		400 000	400 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		2 305	2 305
Leverantörsskulder		112 684	138 688
Skatteskulder		41	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	144 728	133 246
Summa kortfristiga skulder		259 758	274 239
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 736 521	1 962 285

Tilläggsupplysningar

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar är har redovisats till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Yttre fond

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, antingen utifrån föreningens stadgar eller underhållsplan, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. anspråkstagande av fonden för utfört underhåll sker på samma sätt.

Redovisning av intäkter

Hyses - och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som förfaller på perioden redovisas som intäkter.

Personalkostnader och arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsearvoden har ej utgått.

Inkomstskatt

Bostadsförening betraktas som ett privatbostadsföretag och belastas därför inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5
-Fastighetsförbättringar	5,5-10

Mark skrivs inte av.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	933 503	889 104
Avgift andrahandsuthyrning	1 638	1 429
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 108	-
Övriga intäkter	-188	108
Försäkringsersättning	9 202	-
Summa	945 263	890 641

Not 2 Drift- och Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel och städning	112 117	154 697
Löpande reparationer	26 252	27 889
Periodiskt underhåll	135 524	385 938
Fjärrvärme	212 550	220 396
El	38 581	36 442
Vatten	42 165	48 981
Sophämtning	51 786	47 517
Försäkringspremier	54 810	50 986
Kabel-tv och bredband	86 843	82 540
Fastighetsavgift/fastighetskatt	35 505	34 236
Revisionsarvoden	11 875	13 125
Kameral förvaltning (avtal)	42 192	40 472
Upprättande av underhållsplan	48 125	-
Övriga förvaltningskostnader	21 151	15 003
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 916	5 838
Bankavgifter	2 576	2 715
Självrisker	92 000	-
IT-Tjänster	280	280
Förbrukningsinventarier	-	46 080
Övriga drift-/fastighetskostnader	12 254	11 067
Summa	1 030 502	1 224 202

Specificering löpande reparationer

Bostäder	9 238	17 569
Gemensamma utrymmen	5 380	3 059
Hiss	6 928	5 111
Installationer	4 706	2 150
Summa	26 252	27 889

Specificering periodiskt underhåll

Bostäder	33 761	8 448
Gemensamma utrymmen, Övrigt	-	24 440
Hiss	-	750
Installationer	11 575	352 300
Huskropp utvändigt	90 188	-
Summa	135 524	385 938

Not 3 Personalkostnader och arvoden

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelseutbildning	-	3 900
Summa	-	3 900

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsearvoden har ej utgått.

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	3 900	3 900
Fastighetsförbättringar	116 576	116 572
Summa	120 476	120 472

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	3 037 158	3 037 158
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	3 037 158	3 037 158
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 199 946	-2 079 474
-Årets avskrivningar	-120 476	-120 472
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 320 422	-2 199 946
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	323 000	323 000
Redovisat värde vid årets slut	1 039 736	1 160 212
Taxeringsvärde byggnad	14 200 000	14 200 000
Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000
Summa	45 200 000	45 200 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	62 847	3 978
Kameral förvaltning	10 548	10 548
Bevakningsavtal	3 210	9 375
S:T Eriks Hiss, serviceavtal	3 800	3 050
Övriga poster	8 461	3 090
Summa	88 866	30 041

Skillnaden i periodiseringen av försäkringar beror på när fakturan betalades. Försäkringen lyder mellan 180201 - 190201 och är på 58 226 kr. Förra perioden var beloppet 55 453 kr.

Not 7 Skulder till kreditinstitut

<i>Swedbank</i>	<i>Räntesats % 2017-12-31</i>	<i>Räntesats % 2016-12-31</i>	<i>Villkors- ändringsdag</i>	<i>Belopp 2017-12-31</i>	<i>Belopp 2016-12-31</i>
2857463679	1,360	1,460	2018-03-24	400 000	400 000
Summa				400 000	400 000

Ingen beräknad amortering de närmaste 5 åren.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare således uppgå till 400 000 kr.

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	1 469 000	1 469 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	81 925	72 619
Upplupen ränta	959	1 022
Fjärrvärme	30 679	31 011
Fastighetsel	5 592	4 069
Sophantering	1 447	1 400
Revisionsarvode	15 000	15 000
Årsredovisning	9 125	8 125
Summa	144 727	133 246

Underskrifter

Stockholm 2018-

Marianne Stolpe-Diaz
Ordförande

Catharina Halén
Sekreterare

Jens Nilsson
Ledamot

Lars Thurell
Ledamot

Per Asplund
Vice ordförande/ordförande

My Bolin
Revisor, Balansen HB

Ulf Grubbström
Revisor, Ordinarie Intern