

Årsredovisning

för

Brf Lagerbiträdet

702001-2600

Räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-13

Styrelsen för Brf Lagerbiterädet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen arrenderar fastigheterna Lagerbiterädet 4 och Månglaren 2 av Stockholms Stad. Fastigheterna bebyggdes 1957. Fastigheternas totala taxeringsvärde uppgår till 54 818 000 kronor varav 18 778 000 kronor utgör byggnadsvärde. Underlag för kommunal fastighetsavgift är 37 922 558 kronor 2017. Samtliga 37 bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. På fastigheten finns även 37 st garage. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar AB.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-06-12 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Petra Schneider	2018
Simon Lindhfors	2018
Sara Hertzman	2018
Pelle Nilsson	2019
Gustaf Rejnö	2019
Johan Holmgren	2019
Mikael Forss	2019

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Barbro Strömvall	2018
------------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Ordinarie revisorer

Niklas Boström	2018
Patrick da Luz	2018

Valda t.o.m. årsstämman

Revisorssuppleanter

Agneta Englund	2018
Michael K Lundblad	2018

Valda t.o.m. årsstämman

Val- och arvodesberedning

Stefan Helte	2018
Maria Forss	2018

Valda t.o.m. årsstämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter beslut på extrastämman har det länge planerade projektet avseende renovering/byte av fönster och ytterdörrar påbörjats under hösten.

Som ett första led i finansieringen av fönster- och ytterdörrsprojektet har ett nytt lån från Stadshypotek om 2,00 mkr med 5 års räntebindning upptagits. Räntan på lånet uppgår till 1,30%.

Under slutet av året fattades ett inriktningsbeslut om att gå vidare med installation av avfuktare under de hus där Anticimex rekommenderar detta.

Bevakningsavtalet avseende taksfattning med TS-gruppen har sagts upp av föreningen.

Föreningen har beslutat att från och med räkenskapsår 2017 byta bokföringsregelverk från K2 till K3.

Arbetet med fiberfrågan fortsätter men inga avgörande framsteg har skett.

Två städdagar har genomförts.

Föreningen firade sitt 60års-jubileum med gårdsfest och guidad områdesvandring i början av september.

Medlemsinformation

Styrelsen har under året beviljat 2 st överlåtelser.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-12.

Extra stämma hölls 2017-09-20.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomisk och teknisk förvaltning sköts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Föreningen har inga ansvarsförbindelser. Uttagna pantbrev uppgick vid räkenskapsårets utgång till 4 760 000 kr vilka låg som säkerhet för föreningens lån som även de uppgick till 4 760 000 kr per den 31 december 2017. Styrelsen arbetar fortsatt aktivt för att hålla nere föreningens kostnader. För att täcka de ökade kostnader som fönster- och ytterdörrsprojektet medför har beslut fattats om att från och med den 1 januari 2018 höja årsavgift samt garagehyra med 15%.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 600	1 593	1 593	1 594
Resultat efter finansiella poster	-418	-1 514	-2	83
Soliditet (%)	52,7	64,9	89,1	88,4
Kassalikviditet (%)	304,2	187,1	330,9	333,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Amorterings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 608 523	3 611 416	1 117 653	1 189 527	-1 513 648	6 013 471
Avsättning yttre fond ianspråkt.			164 454	-164 454		0
amorteingsfond		-1 513 648		1 513 648		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 513 648	1 513 648	0
Årets resultat					-418 487	-418 487
Belopp vid årets utgång	1 608 523	2 097 768	1 282 107	1 025 073	-418 487	5 594 984

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 025 073
årets förlust	-418 487
	606 586

disponeras så att

Avsättning till yttre reparationsfond	164 454
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	442 132
	606 586

Avsättning till underhållsfond görs årligen enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde (164 454 kr).

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 600 269	1 592 774
		1 600 269	1 592 774
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-995 436	-2 185 695
Övriga kostnader	4	-444 152	-569 316
Personalkostnader	5	-96 552	-89 491
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-350 910	-225 842
Övriga rörelsekostnader		-83 275	0
		-1 970 325	-3 070 344
Rörelseresultat		-370 056	-1 477 570
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 438	-36 192
		-48 431	-36 078
Resultat efter finansiella poster		-418 487	-1 513 648
Resultat före skatt		-418 487	-1 513 648
Årets resultat		-418 487	-1 513 648

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	7 650 027	8 021 666
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	259 429	321 974
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	1 856 250	0
		9 765 706	8 343 640
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	2 400	2 400
		2 400	2 400
Summa anläggningstillgångar		9 768 106	8 346 040
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	177	112 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	158 045	131 457
		158 222	243 461
<i>Kassa och bank</i>		686 599	675 327
Summa omsättningstillgångar		844 821	918 788
SUMMA TILLGÅNGAR		10 612 927	9 264 828

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 608 523	1 608 523
Fond för yttre underhåll		1 282 107	1 117 653
		2 890 630	2 726 176
<i>Fritt eget kapital</i>			
Amorteringsfond		2 097 768	3 611 416
Balanserad vinst eller förlust		1 025 073	1 189 527
Årets resultat		-418 487	-1 513 648
		2 704 354	3 287 295
Summa eget kapital		5 594 984	6 013 471
Avsättningar			
Övriga avsättningar		192	192
Summa avsättningar		192	192
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	4 740 000	2 760 000
Summa långfristiga skulder		4 740 000	2 760 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	20 000	0
Leverantörsskulder		50 792	314 673
Aktuella skatteskulder		20 507	10 332
Övriga skulder		43 755	39 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	142 697	126 554
Summa kortfristiga skulder		277 751	491 165
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 612 927	9 264 828

Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-418 487	-1 513 648
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		434 185	225 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		15 698	-1 287 806
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		85 241	-120 861
Förändring av leverantörsskulder		-263 881	283 247
Förändring av kortfristiga skulder		30 465	25 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-132 477	-1 099 801
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 856 250	-729 719
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 856 250	-729 719
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 000 000	2 024 586
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 000 000	2 024 586
Årets kassaflöde		11 273	195 066
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		675 327	480 262
Likvida medel vid årets slut		686 600	675 328

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Byte av redovisningsprincip

Från och med räkenskapsåret 2017 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2). Övergången har gjorts enligt med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjligheter att inte räkna om jämförelsetalen för 2016 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Justering av avskrivningstider har gjorts.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad, stomme	1%
Byggnad, övriga komponenter	4%
Pannor	5%
Elradiatorer	5%
Avfuktare	5%
Torktumlare	6,7%
Tvättmaskiner	20%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstlaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatt.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2017-01-01	2016-01-01
	-2017-12-31	-2016-12-31
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	1 471 452	1 471 452
Hysesintäkter garage/p-plats	120 780	119 550
Överlåtelse-/pansättningsavg	8 037	1 772
	1 600 269	1 592 774

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	-2017-12-31	-2016-12-31
Tomträttsavgäld	280 650	249 792
El	101 606	128 209
Vatten	64 758	46 348
Sophämtning	74 055	62 454
Snöröjning Sandning	144 999	146 206
Trädgårdsskötsel	4 272	19 716
Reparation underhåll fastighet	239 137	1 429 764
Teknisk förvaltning	7 578	9 908
Fastighetsförsäkring	71 138	68 798
Kabel TV avgift	6 117	5 661
Övriga fastighetskostnader	1 126	18 839
	995 436	2 185 695

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	-2017-12-31	-2016-12-31
Fastighetsskatt	284 419	274 244
Förvaltningskostnader	50 510	47 410
Konsultarvoden	61 956	217 643
Bankkostnader	3 028	3 225
Övriga förvaltningskostnader	44 239	26 794
	444 152	569 316

Not 5 Personalkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	-2017-12-31	-2016-12-31
Fastighetsskötsel	26 534	24 430
Styrelsearvoden	43 903	41 496
Revisionsarvoden	1 516	1 472
Arvode valberedning	1 516	2 208
Lagstadgade arb.giv.avg.	23 083	19 885
	96 552	89 491

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 948 990	8 219 271
Inköp		729 719
Försäljningar/utrangeringar	-93 544	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 855 446	8 948 990
Ingående avskrivningar	-927 324	-764 026
Försäljningar/utrangeringar	10 269	
Årets avskrivningar	-288 364	-163 298
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 205 419	-927 324
Utgående redovisat värde	7 650 027	8 021 666

Not 7 Inventarier verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 028 372	1 028 372
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 028 372	1 028 372
Ingående avskrivningar	-706 398	-643 853
Årets avskrivningar	-62 545	-62 545
Utgående ackumulerade avskrivningar	-768 943	-706 398
Utgående redovisat värde	259 429	321 974

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Pågående Fönsterrenovering	1 856 250	0
	1 856 250	0

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 400	2 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 400	2 400
Utgående redovisat värde	2 400	2 400

Not 10 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	177	175
Bestriden del av snöröjningsfaktura	0	111 829
	177	112 004

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkring	50 730	45 669
Tomträttsavgäld	74 025	66 300
Förvaltningsarvode	14 740	14 508
Medlemskap SBC	4 980	4 980
Com Hem	120	0
Ränta	8 450	0
Amortering	5 000	0
	158 045	131 457

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	0,9	2019-03-30	1 380 000	1 380 000
Stadshypotek	1,11	2020-03-30	1 380 000	1 380 000
Stadshypotek	1,30	2022-09-30	2 000 000	0
			4 760 000	2 760 000
Kortfristig del av långfristig skuld			20 000	

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbet hyresinkomster	97 093	86 417
El	14 590	16 902
Sophämtning	15 731	12 779
Snöröjning	8 816	10 281
Bankavgifter	184	175
Räntor	6 283	0
	142 697	126 554

Not 14 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	4 760 000	4 132 700
	4 760 000	4 132 700

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften har till följd av planerade underhållsåtgärder, framförallt gällande fönster, dörrar och panelpartier höjts med 15%

Avfuktare har installerats i grunderna.

För att till fullo kunna finansiera åtgärderna på fastigheten togs i början på 2018 nya lån om 7,4 milj.

Nya pantbrev om 7,4 milj har tagits ut på fastigheten.

2018- -

Petra Schneider

Simon Lindhfors

Sara Hertzman

Pelle Nilsson

Gustaf Rejnö

Johan Holmgren

Mikael Forss

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018- -

Patrick Da Luz
Revisor

Niklas Boström
Revisor