

Årsredovisning 2017

BRF FACKLAN HAGA
716420-2850

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Verksamheten

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

Föreningen registrerades 1988-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Facklan 6 på adressen Andersvägen 3A, 3B och 5 i Solna. Fastigheten förvärvades 1993.

Föreningen har 47 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt (gruppboende med 4 lägenheter).

I fastighetens garage finns parkeringsplatser för 26 bilar och 1 MC.

Enligt taxeringsbeskedet är den totala ytan 4 707 kvm, varav 4 007 utgör lägenhetsyta och 700 kvm utgör lokalyta. Taxeringsvärdet uppgår till 85 130 tkr varav byggnadsvärdet är 47 130 tkr.

Fastighetens uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig till 2032.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Lokal
4 st	13 st	18 st	12 st	1 st (Gruppboende om 4 lägenheter)

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar och skadedjursförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Harri Hautamäki	Ordförande
Solveig Klaussen	Vice ordförande
Christer Unevik	Styrelseledamot
Thord Lindé	Styrelseledamot
Christina Grefveberg	Suppleant
Fredrik Ahlgren	Suppleant
Charlotta Wikander	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Johakim Magnusson och Martti Rytönen.

Firmateckning

Firman tecknas i förening av Harri Hautamäki och Solveig Klaussen.

Revisor

Per Lundfors Grant Thornton Sweden AB

Medlemsinformation

Under året har 6 överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-09. På stämman deltog 26 medlemmar varav 21 röstberättigade.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Teknisk förvaltning	EFS
El - Förbrukning	Nordic Green Energy
Kabel-TV	ComHem
Bredband	Bredbandsbolaget
Städning	Ren Standard
Störningsjour	Securitas
Låsföretag	ALSA Säkerhet AB
Snöröjning	FT Drift AB
Parkeringsvakt	Nokas

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Städfrekvens har ökats och "slussen" mellan garage och källargång ingår nu i städavtalet.

Hiss i 3B har bytts ut.

4 städdagar har planerats av Gårdsgruppen och genomförts av medlemmarna.

En garagestädning utfördes under våren.

Fastighetsinspektion har utförts.

Takinspektion har utförts.

Garageport har besiktigats.

En fläktmotor har bytts i ventilationssystemet.

En frekvensomvandlare har bytts i ventilationssystemet.

Golv i tvättstuga har grovrengjorts och fått nya lager med polish.

Cylinderlås till entrédörrar, garage, tvättstuga och gym har bytts ut.

Upphandling av Teknisk förvaltning och Bredbandstjänst har skett under året.

Ny leverantör från 1/1 2018 blir för Teknisk förvaltning FT Drift AB och för bredband Bahnhof.

Ekonomi

Avgifterna har varit oförändrade under året och målsättningen för 2018 är oförändrade avgifter trots stora kostnader för hissbyte.

Fonden för yttre underhåll kommer att fortsätta avvecklas och föreningen följer en amorteringsplan för att trygga att det finns medel för framtida underhållsbehov.

Amortering enligt plan har under året gjorts med 480 000 kronor.

Ett nytt lån på 500 000 har tagits i samband med byte av hiss i 3B.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 701 207	2 702 552	2 696 562	2 710 315
Resultat efter fin. poster	-375 897	107 920	439 122	-625 601
Soliditet, %	32	33	32	31
Yttre fond	1 691 548	2 168 127	2 168 127	2 668 924
Taxeringsvärde	85 130 000	85 130 000	88 100 000	88 100 000
Bostadsyta, kvm	4 007	4 007	4 007	4 007
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	573	573	573	573
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 793	7 788	8 033	8 148
Belåningsgrad, %	67,71	66,87	68,18	67,93

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	11 290 000	-	-	11 290 000
Upplåtelseavgifter	4 239 000	-	-	4 239 000
Fond, yttre underhåll	2 168 127	-	-476 579	1 691 548
Balanserat resultat	-2 349 548	107 920	476 579	-1 765 049
Årets resultat	107 920	-107 920	-375 897	-375 897
Eget kapital	15 455 499	0	-375 897	15 079 602

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 765 049
Årets resultat	<u>-375 897</u>
Totalt	-2 140 946

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Att från yttre fond i anspråk ta	-836 295
Balanseras i ny räkning	<u>-1 304 651</u>
	-2 140 946

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		2 701 207	2 702 552
Rörelseintäkter		2	934
Summa rörelseintäkter		2 701 209	2 703 486
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 111 472	-1 476 945
Övriga externa kostnader	8	-141 107	-169 062
Personalkostnader	9	-69 818	-59 723
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-543 492	-554 677
Summa rörelsekostnader		-2 865 888	-2 260 407
Rörelseresultat		-164 679	443 080
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	37
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-211 219	-335 197
Summa finansiella poster		-211 218	-335 160
Resultat efter finansiella poster		-375 897	107 920
Årets resultat		-375 897	107 920

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	46 123 091	46 666 583
Summa materiella anläggningstillgångar		46 123 091	46 666 583
Summa anläggningstillgångar		46 123 091	46 666 583
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 183	34 446
Övriga fordringar	12	667	13 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	166 183	84 041
Summa kortfristiga fordringar		195 033	131 777
Kassa och bank			
Kassa och bank		662 794	457 747
Summa kassa och bank		662 794	457 747
Summa omsättningstillgångar		857 827	589 524
Summa tillgångar		46 980 918	47 256 107

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 529 000	15 529 000
Fond för yttre underhåll		1 691 548	2 168 127
Summa bundet eget kapital		17 220 548	17 697 127
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 765 049	-2 349 548
Årets resultat		-375 897	107 920
Summa fritt eget kapital		-2 140 946	-2 241 628
Summa eget kapital		15 079 602	15 455 499
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	30 748 070	30 728 070
Summa långfristiga skulder		30 748 070	30 728 070
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		480 000	480 000
Leverantörsskulder		273 128	201 802
Skatteskulder		3 950	0
Övriga kortfristiga skulder		17 857	19 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	378 311	367 898
Summa kortfristiga skulder		1 153 246	1 069 018
Summa eget kapital och skulder		46 980 918	47 252 588

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Facklan Haga 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	1 %
Fastighetsförbättringar	5 %

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 för yttre underhåll sker genom amorteringar i enlighet med den amorteringsplan som styrelsen tagit fram.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, lokaler	201 792	201 792
Hysesintäkter, p-platser	173 395	174 990
Årsavgifter, bostäder	2 295 420	2 295 420
Övriga intäkter	30 602	31 284
Summa	2 701 209	2 703 486

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	46 657	25 126
Fastighetsskötsel	155 871	132 036
Snöskottning	3 731	0
Städning	71 788	78 814
Trädgårdsarbete	12 120	14 492
Övrigt	5 103	34 500
Summa	295 270	284 969

Not 4, Reparationer	2017	2016
Reparationer	183 263	212 247
Summa	183 263	212 247

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
Byte av dörrlås-system	33 760	182 860
Hissbyte 3B	802 535	0
Summa	836 295	182 860

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	140 902	129 545
Sophämtning	53 756	58 598
Uppvärmning	318 617	323 934
Vatten	59 433	68 912
Summa	572 708	580 989

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Bredband	85 635	89 100
Fastighetsförsäkringar	26 917	28 569
Fastighetsskatt	83 437	70 896
Kabel-TV	27 946	27 316
Planerade underhåll	836 295	182 860
Summa	1 060 230	398 741

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	6 861	6 631
Juridiska kostnader	6 609	7 047
Kameral förvaltning	45 512	42 500
Revisionsarvoden	20 038	38 088
Övriga förvaltningskostnader	62 087	74 796
Summa	141 107	169 062

Not 9, Personalkostnader	2017	2016
Sociala avgifter	13 880	13 245
Styrelsearvoden	55 000	45 540
Övriga personalkostnader	938	938
Summa	69 818	59 723

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	211 219	335 197
Summa	211 219	335 197

Not 11, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>58 262 921</u>	<u>58 262 921</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58 262 921	58 262 921
Ingående ackumulerad avskrivning	-11 596 338	-11 052 844
Årets avskrivning	-543 492	-543 494
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-12 139 830</u>	<u>-11 596 338</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>46 123 091</u></u>	<u><u>46 666 583</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 000 000</i>	<i>6 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 130 000	47 130 000
Taxeringsvärde mark	38 000 000	38 000 000
Summa	85 130 000	85 130 000

Maskiner och inventarier kommer att avnoteras.	0	0
--	---	---

Not 12, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	0	3 519
Skattekonto	667	666
Övriga fordringar	0	5 586
Summa	667	9 771

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Bredband	0	22 275
Försäkringspremier	11 993	10 025
Förvaltning	11 660	11 378
Kabel-TV	7 096	6 985
Räntor	13 375	28 847
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 059	4 531
Summa	166 183	84 041

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek	2018-05-02	0,50 %	30 728 070	31 208 070
Stadshypotek	2018-08-29	0,50 %	500 000	
Summa			31 228 070	31 208 070
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			480 000	

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Beräknat revisionsarvode	26 000	26 000
El	13 646	21 972
Förutbetalda avgifter/hyror	225 016	225 151
Löner	40 000	40 000
Sociala avgifter	13 200	13 200
Uppvärmning	40 742	41 575
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 707	0
Summa	378 311	367 898

Not 16, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	54 886 500	54 886 500
Summa	54 886 500	54 886 500

Av uttagna pantbrev används 42 700 000 Kr till föreningens lån.

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Hiss i 3A byts ut med början 30 april 2018. Förbättringsmålning kommer att ske i trapphus i 3A och 3B.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Harri Hautamäki
Ordförande

Solveig Klaussen
Vice ordförande

Christer Unevik
Styrelseledamot

Thord Lindé
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Grant Thornton Sweden AB
Per Lundfors
Auktoriserad revisor