

Årsredovisning

2017

Brf Bockö 4

Org nr 702002-9901

Styrelsen för Brf Bockö 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-06-04.

Föreningens fastighet, Bockö 4 bebyggdes 1974-75 och är belägen i Stockholms kommun.

På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 42 lägenheter.

Dessutom finns 42 p-platser varav 32 med motorvärmarruttag.

Lägenhetsfördelning:

18 st st 2 rum och kök

12 st st 3 rum och kök

12 st st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 270 kvm Total tomtareal: 7275,2 kvm

De 3 bostadshusen är utformade som terrasshus i tre våningar.

Byggnaderna är anslutna till samhällets ledningsnät för vatten, avlopp, fjärrvärme och el samt till Bredbandsbolaget och Com Hem. Avtalet med Com Hem Digital TV Small gick ut i november. Ett gruppavtal för bredband, TV och telefoni har tecknats med Bredbandsbolaget, bindningstid 5 år.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.) Avtal om utökad skadedjursbekämpning finns med Nomor.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-04-26 bestått av:

Ordinarie	Jan Carlsson Peter Bergqvist Katja Walling Kenneth Sparr	Ordf.
-----------	---	-------

Suppleanter	Lennart Forsgren Berit Fogelström	t om 170429
-------------	--------------------------------------	-------------

Medlemsinformation

Under perioden har 4 st överlåtelse ägt rum. 1 st andrahandsupplåtelse har beviljats. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018 = 455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	2 492	2 506	2 496	2 509
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-522	403	-153	165
Soliditet (%)	17	23	19	21
Kassalikviditet (%)	123	209	168	220
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	135	135	135	135
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	243	493	358	373
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen inkl kostnad för bränsle och el	736	740	738	741
Lån kronor per kvm yta	1 306	1 341	1 375	1 409

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	730 075	393 066	-40 376	403 283
<i>Enligt beslut på stämman 170426</i>		-385 000	385 000	
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		135 000	-135 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			403 283	-403 283
Årets resultat				-522 244
Belopp vid årets utgång	730 075	143 066	612 907	-522 244

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	612 907
årets förlust	-522 244
	90 663

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	135 000
i ny räkning överföres	-44 337
	90 663

Företagets 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	2		
Nettoomsättning		2 492 377	2 506 221
Övriga rörelseintäkter		26 058	11 860
Summa rörelseintäkter		2 518 435	2 518 081
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 529 385	-1 687 628
Övriga externa kostnader	5	-172 996	-128 474
Personalkostnader	6	-181 758	-139 810
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-107 083	-107 083
Summa rörelsekostnader		-2 991 221	-2 062 994
Rörelseresultat		-472 786	455 087
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 458	-51 818
Summa finansiella poster		-49 458	-51 804
Resultat efter finansiella poster		-522 244	403 283
Resultat före skatt		-522 244	403 283
Årets resultat		-522 244	403 283

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 979 958	5 087 042
Summa materiella anläggningstillgångar		4 979 958	5 087 042
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 400	2 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
Summa anläggningstillgångar		4 982 358	5 089 442
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	1 308
Övriga fordringar	8	542 922	1 112 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	91 414	57 338
Summa kortfristiga fordringar		634 336	1 171 525
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		107 758	109 058
Summa kassa och bank		107 758	109 058
Summa omsättningstillgångar		742 094	1 280 583
SUMMA TILLGÅNGAR		5 724 452	6 370 025

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		730 075	730 075
Yttre reparationsfond		143 066	393 066
Summa bundet eget kapital		873 141	1 123 141
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		612 907	-40 376
Årets resultat		-522 244	403 283
Summa fritt eget kapital		90 663	362 907
Summa eget kapital		963 804	1 486 048
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	4 158 700	4 271 100
Summa långfristiga skulder		4 158 700	4 271 100
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	112 400	112 400
Leverantörsskulder		94 096	132 192
Skatteskulder		4 982	4 064
Övriga skulder	12	76 670	57 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	313 800	306 607
Summa kortfristiga skulder		601 948	612 877
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 724 452	6 370 025

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Ianspråktagande av underhållsfonden har skett under RÅ 2017, vilket föreningsstämman fattade beslut om den 2017-04-26 och omföring har skett under året med 385 000 kronor via balanserat resultat.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	80 år
Om- och tillbyggnader före 2014	45 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

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.

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter garage och p-platser	87 600	87 887
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	3 250	3 598
Årsavgifter bostäder	1 630 056	1 630 056
Hysesbortfall ./.	-5 000	-3 598
Debiterade avgifter	776 471	788 278
Övriga ersättningar och intäkter	7 100	11 860
Försäkringsersättningar	18 959	0
	2 518 436	2 518 081

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	459 222	170 813
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	470 435	121 348
	929 657	292 161

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	95 410	80 660
Obligatorisk ventilationskontroll	0	10 640
Besiktning / Serviceavtal	20 234	5 103
Yttre skötsel / Snöröjning	204 664	235 945
Fastighetsel	202 563	202 151
Uppvärmning	512 029	527 927
Vatten	68 807	65 714
Sophämtning	76 039	79 367
Fastighetsförsäkring	91 656	79 763
Självrisk/reparation försäkringsskador	202 208	16 601
Kabel-TV / Internet	70 888	38 340
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	55 230	53 256
	1 599 728	1 395 467

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	12 290	22 998
Förvaltningsarvode	75 335	72 789
Övriga externa tjänster/kostnader	74 138	14 200
Övriga förbrukningsinventarier/material	11 233	18 487
	172 996	128 474

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	106 073	100 348
Revisionsarvoden	8 400	7 980
Löner övriga	35 490	8 408
Kostnadsersättningar	111	0
Sociala avgifter	31 684	23 074
	181 758	139 810

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	6 624 564	6 624 564
Ingående anskaffningsvärden mark	1 182 585	1 182 585
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 807 149	7 807 149
Ingående avskrivningar	-2 720 108	-2 613 025
Årets avskrivningar	-107 083	-107 083
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 827 191	-2 720 108
Utgående redovisat värde	4 979 958	5 087 041
Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark	14 600 000	14 600 000
	40 600 000	40 600 000

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	1 579	1 171
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	541 343	1 111 708
	542 922	1 112 879

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 414	57 338
	91 414	57 338

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB Bolån	1,29	2017-09-28	2 377 500	2 437 500
SEB Bolån	0,98	Löpande	1 893 600	1 946 000
			4 271 100	4 383 500
Kortfristig del av långfristig skuld			-112 400	-112 400

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 709 100 kronor.

Not 11 Not för ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	5 857 000	5 857 000
	5 857 000	5 857 000

Not 12 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Källskatter	44 986	34 540
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	31 684	23 074
	76 670	57 614

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	202 308	194 236
Uppl räntekostnad Externt	1 896	1 881
Upplupna uppvärmningskostnader	74 137	75 575
Upplupna elavgifter	23 281	24 069
Upplupna renhållningsavgifter	10 000	10 846
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 179	0
	313 801	306 607