

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fogdevägen

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2031.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-20 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anders Lidsle	Ordförande
Christer Carlsson	Ledamot
Maria Hallberg	Ledamot
Sara Ingmar	Ledamot
Jenny Lindqvist	Ledamot

Anna Aspegren	Suppleant
---------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bo-Eric Svensson	Ordinarie Extern	Sund Affärsbyrå AB
------------------	------------------	--------------------

Valberedning

Birgitta Wannberg	Sammanställande
Sara Östlund Tunander	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Krigsrådet 4	2006	Stockholms kommun

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Protector försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006 och består av 5 flerbostadshus.

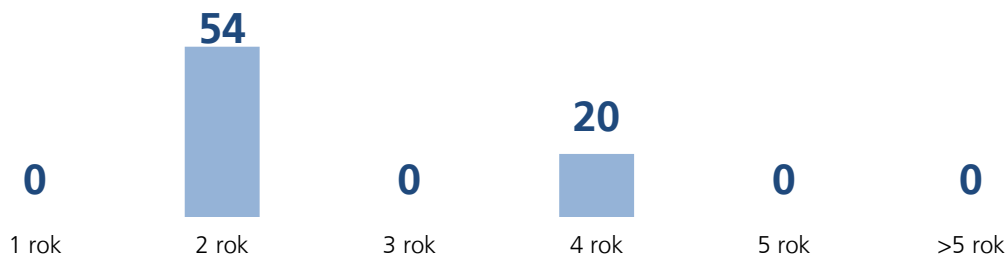
Värdeåret är 2009.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 850 m², varav 4 850 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 74 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum
Tvättstuga

Kommentar

Finns i anslutning till Tvättstugan

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av Sophus	2017	Sophusen vid parkeringsplatserna målades under sommaren

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

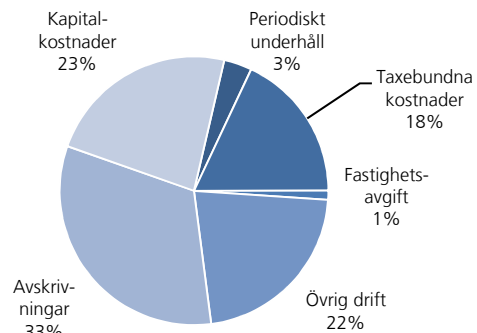
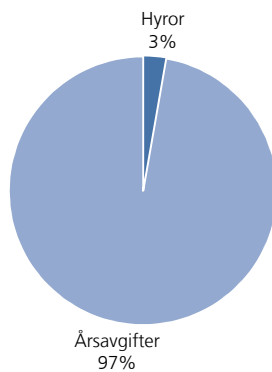
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	A.S. Underhåll
Trappstädning	Renvik Städ & Bygg
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 325 571	1 483 609
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 006 883	4 023 099
Finansiella intäkter	2 888	3 911
Minskning kortfristiga fordringar	0	176 699
Ökning av kortfristiga skulder	0	157 805
	4 009 771	4 361 513
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 990 361	2 221 443
Finansiella kostnader	1 029 558	1 178 108
Ökning av kortfristiga fordringar	46 336	0
Minskning av långfristiga skulder	120 000	120 000
Minskning av kortfristiga skulder	81 416	0
	3 267 670	3 519 551
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 067 672	2 325 571
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	742 101	841 962

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 74 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 99 st
Tillkommande medlemmar: 10 st
Avgående medlemmar: 10 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 99 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	801	802	802	802
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 103	8 128	8 153	8 177
Elkostnad/m ² totalyta	19	17	17	16
Värmekostnad/m ² totalyta	104	87	96	99
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	23	21	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	212	243	244	269
Soliditet (%)	72	72	72	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-448	-810	-899	-754
Nettoomsättning (tkr)	4 006	4 023	4 029	4 042

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 850 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	64 559 600	0	0	64 559 600
Upplåtelseavgifter	36 330 400	0	0	36 330 400
Fond för yttre underhåll	1 128 581	190 000	-75 169	1 013 750
S:a bundet eget kapital	102 018 581	190 000	-75 169	101 903 750
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-950 875	-190 000	-735 272	-25 602
Årets resultat	-448 048	-448 048	810 441	-810 441
S:a ansamlad förlust	-1 398 922	-638 048	75 169	-836 044
S:a eget kapital	100 619 659	-448 048	0	101 067 706

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-448 048
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-760 875
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-190 000
summa balanserat resultat	-1 398 923

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

150 000
-1 248 923

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 006 283	4 022 899
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	200
Summa rörelseintäkter		4 006 883	4 023 099
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 753 894	-1 934 260
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 975	-200 061
Personalkostnader	Not 6	-86 491	-87 122
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 437 900	-1 437 900
Summa rörelsekostnader		-3 428 261	-3 659 343
RÖRELSERESULTAT		578 622	363 756
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 888	3 911
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 029 558	-1 178 108
Summa finansiella poster		-1 026 670	-1 174 197
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-448 048	-810 441
ÅRETS RESULTAT		-448 048	-810 441

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	137 528 400	138 966 300
Summa materiella anläggningstillgångar		137 528 400	138 966 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		137 528 400	138 966 300
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		380	0
Övriga fordringar	Not 9	45 957	5
Summa kortfristiga fordringar		46 337	5
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 067 672	2 325 567
Summa kassa och bank		3 067 672	2 325 567
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 114 009	2 325 572
SUMMA TILLGÅNGAR		140 642 409	141 291 872

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 890 000	100 890 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 128 581	1 013 750
Summa bundet eget kapital		102 018 581	101 903 750
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-950 875	-25 602
Årets resultat		-448 048	-810 441
Summa fritt eget kapital		-1 398 922	-836 044
SUMMA EGET KAPITAL		100 619 659	101 067 706
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	39 180 000	39 300 000
Summa långfristiga skulder		39 180 000	39 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	120 000	120 000
Leverantörsskulder		127 522	217 655
Skatteskulder		95 534	91 908
Övriga skulder		15 146	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	484 548	494 603
Summa kortfristiga skulder		842 750	924 166
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 642 409	141 291 872

Noter

Belopp i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 884 945	3 888 420
Hysesbortfall	0	-32 600
Hyror lokaler	0	21 300
Hyror parkering	98 100	130 000
Hyror förråd	11 400	-7 800
Överlåtelse/pantsättning	11 838	23 582
Öresutjämning	0	-3
	4 006 283	4 022 899

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	600	200
	600	200

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	28 200	29 525
	Fastighetsskötsel beställning	5 472	1 860
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	14 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 061	0
	Snöröjning/sandning	36 749	66 184
	Städning entreprenad	102 490	98 221
	Städning enligt beställning	15 813	0
	Mattvätt/Hyrmattor	17 849	17 849
	Hissbesiktning	6 769	0
	Serviceavtal	96 693	76 268
	Förbrukningsmateriel	4 892	2 126
	Teleport/hissanläggning	7 125	0
		336 112	306 032
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 500	0
	Lås	4 652	0
	Installationer	0	11 593
	VVS	9 623	0
	Elinstallationer	4 589	0
	Skador/klotter/skadegörelse	5 286	33 000
	Vattenskada	0	29 417
		25 650	74 010
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	75 169
	Fasad	150 000	0
		150 000	75 169
	Taxebundna kostnader		
	El	91 185	80 794
	Värme	506 188	420 020
	Vatten	115 976	110 351
	Sophämtning/renhållning	72 383	83 670
	Grovsopor	10 033	6 611
		795 765	701 446
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 148	64 518
	Tomträttsavgäld	281 600	574 400
	Kabel-TV	0	36 482
	Bredband	74 040	56 250
		396 788	731 650
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 580	45 954
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 753 894	1 934 260

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	463	488
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Föreningskostnader	563	0
	Styrelseomkostnader	282	2 988
	Fritids- och trivselkostnader	1 626	2 857
	Förvaltningsarvode	103 444	134 169
	Förvaltningsarvoden övriga	19 250	27 492
	Administration	23 073	8 276
	Korttidsinventarier	0	2 082
	Konsultarvode	0	21 710
		149 975	200 061

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	67 200	66 752
	Sociala kostnader	19 291	20 370
		86 491	87 122

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 437 900	1 437 900
		1 437 900	1 437 900

Not 8	BYGGNADER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	143 790 000	143 790 000
	Utgående anskaffningsvärde	143 790 000	143 790 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 823 700	-3 385 800
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 437 900	-1 437 900
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 261 600	-4 823 700
	Planenligt restvärde vid årets slut	137 528 400	138 966 300
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	62 000 000	62 000 000
	Taxeringsvärde mark	21 800 000	21 800 000
		83 800 000	83 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	83 800 000	83 800 000
		83 800 000	83 800 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	45 957	1
	Inkasso	0	4
		45 957	5

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 013 750	702 750
	Reservering enligt stadgar	190 000	121 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	190 000
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-75 169	0
	Vid årets slut	1 128 581	1 013 750

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Swedbank 2758220970	1,790 %	13 333 000	13 333 000	2022-03-25
	Swedbank 2758220996	2,710 %	13 933 000	13 933 000	0001-01-01
	Swedbank 2758220954	3,030 %	12 034 000	12 154 000	0001-01-01
	Summa skulder till kreditinstitut		39 300 000	39 420 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-120 000	-120 000	
			39 180 000	39 300 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 700 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Städning entreprenad	9 779	0
	Arvoden	66 750	66 750
	Sociala avgifter	20 973	20 973
	Ränta	75 037	88 188
	Avgifter och hyror	312 009	318 692
		484 548	494 603

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2018

Anders Lidsle
Ordförande

Christer Carlsson
Ledamot

Maria Hallberg
Ledamot

Sara Ingmar
Ledamot

Jenny Lindqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Bo-Eric Svensson
Auktoriserad revisor