

Årsredovisning för
Brf Vårt Hem nr 5
702002-5636

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5-6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Noter | 8-9 |
| Underskrifter | 10 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vårt Hem nr 5, 702002-5636, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1916-12-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-23 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| | | |
|----------------------|---------|-----------|
| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
| MIDGÅRD 4 | 1916 | Stockholm |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via SBCs medlemsförening. I försäkringen ingår också ett kollektivt bostadsrättstillägg för alla medlemmar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme via Fortum.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 2 flerbostadshus i 4-5 våningar.

Byggnadens totala yta är enligt taxeringsbeskedet 2 001 kvm, varav 1 501 kvm utgör lägenhetsyta och 500 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok: 5
2 rok: 9
3 rok: 9

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

| | | |
|------------|-----|--------|
| Verksamhet | Yta | Löptid |
| -Fotograf | 80 | 3 år |
| -Byggfirma | 70 | 3 år |

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Förråd
Wc med dusch

Åtgärder senaste 5 åren

Åtgärder under 2017:

- Installation av ny fjärrvärmecentral.
- Installation av nya ventiler i samtliga lägenheter.
- Installation av ny dörröppnare till Gårdshuset.
- Målning av entrédörr.

Åtgärder under 2016:

- OVK-besikning utförd av Sala Energi AB.
- Uppdatering av underhållsplanen tillsammans med SBC.
- Inspektion av källare och gård mot Dalagatan tillsammans med Ovento.
- Upphandling av ny fjärrvärmecentral för installation under kvartal 1 2017.
- Reparation av vattenläcka in en av medlemslägenheterna.

Åtgärder under 2015:

- Målning av dörrar på innergården.
- Påbörjats att utreda bjälklagets status på innergården. Detta arbete fortsätter under 2016.

Åtgärder under 2014:

- Isolering av källardörrar.
- Byte av cirkulationspump på värmecentralen.

Åtgärder under 2013:

- Omläggning av tak över dörr till innergård.
- Byte av trasig tvättmaskin i tvättstugan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av redovisningsmetod

Föreningen har beslutat att ändra regelverk för redovisning från K2 till K3, detta är föreningens första årsredovisning enligt K3. Övergången innebär att fastigheten numer redovisas enligt komponentmetoden.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Ekonomistöd AB:
-ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen föreningens regi:
-teknisk förvaltning

Städning i trapphuset har skötts av Städkompaniet AB
-september-maj 4 ggr/månad
-juni-augusti 2 ggr/månad

Övriga avtal

Energisparkonsult P Albertsson AB-skötsel och översyn av fjärrvärmesystemet
Securitas-jourmontör
ComHem-kabel-TV
Bredbandsbolaget-bredbandsavtal
Moderna Försäkringar-försäkring inklusive gemensamt bostadsrättstillägg

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 23 st.

Av föreningens medlemslägenheter har inga överlåtits under 2017.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är;
-Ansökan skall ske hos styrelsen. För övriga villkor se stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning
Mats Wikström, ledamot
Ted Fridman, ledamot

Erik Westman, ledamot
Martin Edling, ledamot
Pär Hellström, ledamot
Lena Svensson, ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Olle Alexandersson, Nexia Revision Stockholm.

Valberedning

Valberedning har varit Niclas Hansson och Roger Larsson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-01.

Övrig information

Under 2017 genomfördes 2 städdagar, på våren respektive på hösten.

Flerårsöversikt

| | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | Belopp i kr 2013 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------------------|
| Nettoomsättning | 913 449 | 867 738 | 827 373 | 834 864 | 799 633 |
| Resultat efter finansiella poster | 128 818 | 26 442 | 142 323 | 59 678 | 61 933 |
| Soliditet % | 19 | 16 | 15 | 12 | 9 |

Eget kapital

| | Insatser, upp- låtelseavgifter | Reserv- fond | Fond för yttre underhåll | Fond för balkonger | Ansamlad förlust |
|--|-----------------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------|
| Vid årets början | 970 225 | 21 156 | 683 556 | 128 905 | -1 266 171 |
| <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i> | | | | | |
| Avs yttre reparat.fond enl stadgar | | | 400 000 | | -400 000 |
| Avs fond balkonger enl stadgar | | | | 14 100 | -14 100 |
| Årets resultat | | | | | 128 818 |
| Vid årets slut | 970 225 | 21 156 | 1 083 556 | 143 005 | -1 551 453 |

Förslag till disposition av resultat

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -1 551 453, disponeras enligt följande:

| | Belopp i kr |
|---------------------------------------|-------------------|
| Avsättes till yttre fond enl stadgar | 400 000 |
| Avsättes till balkongfond enl stadgar | 14 100 |
| Balanseras i ny räkning | -1 965 553 |
| Summa | -1 551 453 |

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

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> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Förvaltningsintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | | 913 449 | 867 738 |
| Övriga rörelseintäkter | | 53 440 | 53 079 |
| | | <u>966 889</u> | <u>920 817</u> |
| Fastighetens kostnader | | | |
| Driftskostnader | | -605 202 | -619 124 |
| Fastighetsskatt | | -43 520 | -42 580 |
| Administrationskostnader | | -58 194 | -47 908 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -115 674 | -157 403 |
| | | <u>-822 590</u> | <u>-867 015</u> |
| Rörelseresultat | | <u>144 299</u> | <u>53 802</u> |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | | 7 440 | - |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 | 25 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -22 923 | -24 385 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>128 818</u> | <u>29 442</u> |
| Resultat före skatt | | <u>128 818</u> | <u>29 442</u> |
| Årets resultat | | <u>128 818</u> | <u>29 442</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 2 806 726 | 2 411 644 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 4 | 19 077 | 25 409 |
| | | <u>2 825 803</u> | <u>2 437 053</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>2 825 803</u> | <u>2 437 053</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 13 788 | 8 482 |
| Fordringar hos intresseföretag | | 2 800 | 2 800 |
| Övriga fordringar | | 4 677 | 1 075 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 22 471 | 26 457 |
| | | <u>43 736</u> | <u>38 814</u> |
| Kassa och bank | | 643 886 | 981 304 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>687 622</u> | <u>1 020 118</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>3 513 425</u> | <u>3 457 171</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 4 762 | 4 762 |
| Upplåtesleavgifter | | 965 463 | 965 463 |
| Yttre reparationsfond, reservfond | | 1 104 712 | 704 712 |
| Fond för balkonger | | 143 005 | 128 905 |
| | | <u>2 217 942</u> | <u>1 803 842</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -1 680 271 | -1 295 613 |
| Årets resultat | | 128 818 | 29 442 |
| | | <u>-1 551 453</u> | <u>-1 266 171</u> |
| Summa eget kapital | | <u>666 489</u> | <u>537 671</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 5 | 2 503 900 | 2 503 900 |
| | | <u>2 503 900</u> | <u>2 503 900</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 31 664 | 31 935 |
| Skatteskulder | | 3 843 | 2 903 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 36 000 | 36 000 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 271 529 | 344 762 |
| | | <u>343 036</u> | <u>415 600</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>3 513 425</u> | <u>3 457 171</u> |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-01-01- 2017-12-31</i> | <i>2016-01-01- 2016-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 128 818 | 29 442 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | | 115 642 | 157 311 |
| | | 244 460 | 186 753 |
| Betald inkomstskatt | | 940 | 2 520 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 245 400 | 189 273 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | -4 921 | 469 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | -73 472 | 92 532 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 167 007 | 282 274 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -504 425 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -504 425 | - |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | - | - |
| Årets kassaflöde | | -337 418 | 282 274 |
| Likvida medel vid årets början | | 981 304 | 699 030 |
| Likvida medel vid årets slut | | 643 886 | 981 304 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Ändrade redovisningsprinciper

Föreningen använder sig för första året av K3-regelverket, tidigare har K2 använts.

Lättnadsregler har tillämpats då jämförelseåret inte omräknats enligt K3.

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

| | <i>År</i> |
|---|-----------|
| Byggnader | 35-120 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5-10 |

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar, avskrivningarna är beräknade på uppskattad kvarvarande nyttjandeperiod.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 50 år
- Tak 15 år
- Fasad, fönster 15 år
- Stammar 10 år/50år
- Fönsterventiler 20 år
- Fjärrvärmecentral 25 år

Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

Not 3 Byggnader och mark

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 3 876 395 | 3 876 395 |
| -Nyanskaffningar | 504 424 | |
| Vid årets slut | 4 380 819 | 3 876 395 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -1 464 751 | -1 313 680 |
| -Årets avskrivning | -109 342 | -151 071 |
| Vid årets slut | -1 574 093 | -1 464 751 |
| Redovisat värde vid årets slut | 2 806 726 | 2 411 644 |
| Varav mark | 358 000 | 358 000 |
| Taxeringsvärde byggnader: | 14 506 000 | 14 506 000 |
| Taxeringsvärde mark: | 29 816 000 | 29 816 000 |
| | 44 322 000 | 44 322 000 |
| Bostäder | 42 600 000 | 42 600 000 |
| Lokaler | 1 722 000 | 1 722 000 |
| | 44 322 000 | 44 322 000 |

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 54 319 | 54 319 |
| | 54 319 | 54 319 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -28 910 | -22 578 |
| -Årets avskrivning | -6 332 | -6 332 |
| | -35 242 | -28 910 |
| Redovisat värde vid årets slut | 19 077 | 25 409 |

Not 5 Långfristiga skulder

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 2 503 900 | 2 503 900 |
| Ställda säkerheter för övriga skulder | | |
| | 2 723 000 | 2 723 000 |
| | 2 723 000 | 2 723 000 |

Underskrifter

Stockholm den

Mats Wikström

Ted Fridman

Erik Westman

Martin Edling

Pär Hellström

Lena Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Olle Alexandersson
Auktoriserad revisor