

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fornminnet

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 2016 och 2027.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2007-01-22 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

| | |
|--------------------------|---------|
| Magnus Dan Dahlberg | Ledamot |
| John Henrik Svensson | Ledamot |
| Maja Eva Lovisa Säfström | Ledamot |
| Ivana Katrin Maria Åhman | Ledamot |

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Sara Johanna Blad | Suppleant |
| Erla Hanna Birgitta Lorentzon | Suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Magnus Dan Dahlberg, Erla Hanna Birgitta Lorentzon och Maja Eva Lovisa Säfström.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|------------------|------------------|---|
| Margaretha Morén | Ordinarie Extern | Auktoriserad Revisor, BDO Mälardalen AB |
|------------------|------------------|---|

Valberedning

Annika Nelson
Stina Stigell

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|----------------------|---------|-----------|
| ULVSKOGEN 2 | 2009 | Stockholm |
| ULVSKOGEN 3 | 2009 | Stockholm |
| FÄLTMARSKALKEN 2 | 2009 | Stockholm |
| BERGSUDDEN 12 | 2009 | Stockholm |

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme och fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

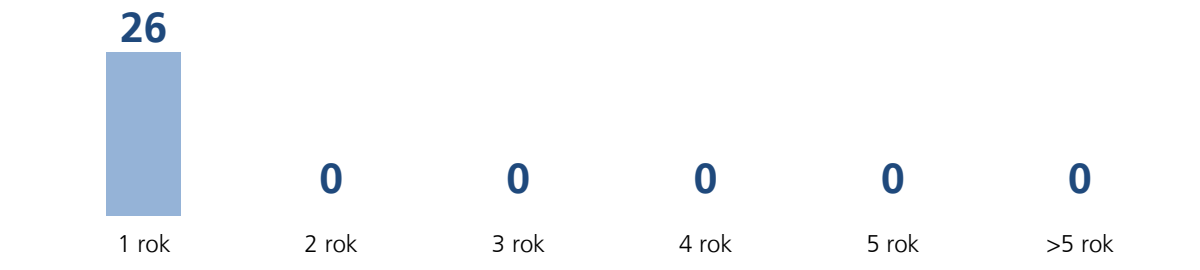
Fastigheterna bebyggdes 1910 - 1914 och består av 4 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1950.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 109 m², varav 1 109 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|--|-------------|---|
| Byte av tvättutrustning i föreningens tvättstuga | 2015 | |
| OVK | 2015 - 2016 | OVK med åtgärder och injustering |
| Inventering av köksstammar | 2015 | |
| Fönsterrenovering | 2012 | Renovering och målning av fönster på Fälmarskalksvägen 24 A |
| Fasadmålning och viss renovering | 2011 | |
| Badrumsrenovering | 2010 | Stambyte |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Renovering av råvindar | 2017-2018 | Renoveras till bostadsyta |
| OVK-åtgärder | 2017-2018 | Byte av frånluftsfläktar i fastigheterna; Bergsudden 12, Fältmarskalken 2 & Ulvskogen 2 |
| Stambyte i kök | 2022 | Planerat att utföras inom de närmsta 5 åren |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

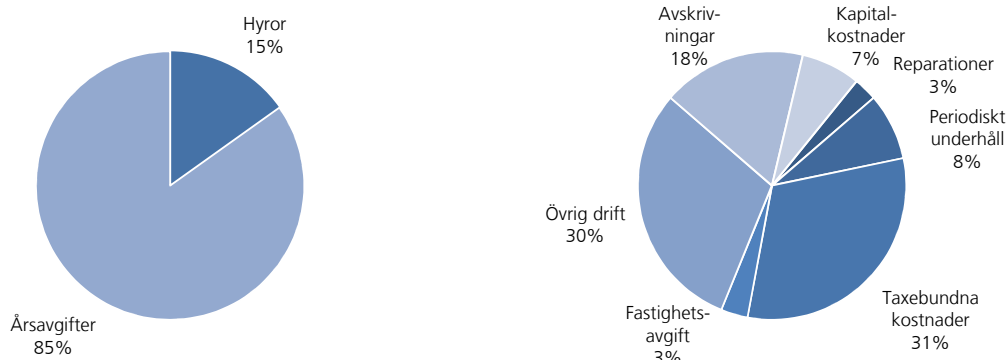
| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Jour helg och kväll | Securitas |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |

Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 826 457 | 645 408 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 053 732 | 1 053 556 |
| Finansiella intäkter | -58 | 222 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 38 028 | 625 |
| | 1 091 701 | 1 054 403 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 799 756 | 787 085 |
| Finansiella kostnader | 75 347 | 78 876 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 3 038 | 7 393 |
| | 878 141 | 873 354 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 040 017 | 826 457 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 213 560 | 181 049 |

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med att införliva råvindsytor i befintliga objekt har fortsatt. Entreprenad har valts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 916 | 916 | 958 | 958 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 200 | 1 189 | 1 161 | 1 157 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 6 112 | 6 112 | 6 393 | 6 465 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 96 | 91 | 85 | 78 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 127 | 132 | 123 | 109 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 49 | 47 | 41 | 42 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 68 | 71 | 93 | 133 |
| Soliditet (%) | 71 | 72 | 72 | 71 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -5 | 4 | -42 | 12 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 054 | 1 052 | 1 049 | 1 048 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 109 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 | 16 964 809 | 0 | 0 | 16 964 809 |
| Upplåtelseavgifter | 8 720 | 0 | 0 | 8 720 |
| Fond för yttre underhåll | 270 516 | 56 310 | 0 | 214 206 |
| S:a bundet eget kapital | 17 244 045 | 56 310 | 0 | 17 187 735 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -1 558 482 | -56 310 | 4 041 | -1 506 213 |
| Årets resultat | -5 205 | -5 205 | -4 041 | 4 041 |
| S:a ansamlad förlust | -1 563 687 | -61 515 | 0 | -1 502 172 |
| S:a eget kapital | 15 680 358 | -5 205 | 0 | 15 685 563 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -5 205 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 502 172 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -56 310 |
| summa balanserat resultat | -1 563 687 |

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

| |
|-------------------|
| 85 418 |
| -1 478 269 |

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 | 1 053 732 | 1 052 310 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 0 | 1 246 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 053 732 | 1 053 556 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -677 003 | -600 818 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -86 638 | -134 557 |
| Personalkostnader | Not 6 | -36 114 | -51 710 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -183 776 | -183 776 |
| Summa rörelsekostnader | | -983 532 | -970 861 |
| RÖRELSERESULTAT | | 70 200 | 82 695 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | -58 | 222 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -75 347 | -78 876 |
| Summa finansiella poster | | -75 405 | -78 654 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -5 205 | 4 041 |
| ÅRETS RESULTAT | | -5 205 | 4 041 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark | Not 8 20 767 745 | 20 927 135 |
| Maskiner och inventarier | Not 9 54 869 | 79 255 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 20 822 614 | 21 006 390 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 20 822 614 | 21 006 390 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 6 575 | 6 575 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 1 106 086 | 889 488 |
| Summa kortfristiga fordringar | 1 112 661 | 896 063 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 1 246 | 1 246 |
| Summa kassa och bank | 1 246 | 1 246 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 1 113 907 | 897 309 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 21 936 521 | 21 903 699 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 16 973 529 | 16 973 529 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 270 516 | 214 206 |
| Summa bundet eget kapital | | 17 244 045 | 17 187 735 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -1 558 482 | -1 506 213 |
| Årets resultat | | -5 205 | 4 041 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 563 687 | -1 502 172 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 15 680 358 | 15 685 563 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 5 965 000 | 5 965 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 965 000 | 5 965 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Leverantörsskulder | | 118 187 | 77 831 |
| Skatteskulder | | 67 158 | 65 286 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 105 819 | 110 019 |
| Summa kortfristiga skulder | | 291 164 | 253 136 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 21 936 521 | 21 903 699 |

Noter

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 | 250 år | 250 år |
| Värme/kylanläggning | 30 år | 30 år |
| Stambyte | 50 år | 50 år |
| Inventarier | 5 år | 5 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2017 | 2016 |
|----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 894 090 | 894 090 |
| Hyror bostäder | 159 602 | 158 173 |
| Öresutjämning | 40 | 47 |
| | 1 053 732 | 1 052 310 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2017 | 2016 |
|-----------------|-------------|--------------|
| Övriga intäkter | 0 | 1 246 |
| | 0 | 1 246 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2017 | 2016 |
|--------------|---------------------------------------|----------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetskötsel entreprenad | 5 083 | 4 805 |
| | Snöröjning/sandning | 4 389 | 750 |
| | Städning entreprenad | 9 875 | 8 130 |
| | Sotning | 0 | 22 104 |
| | Myndighetstillsyn | 3 330 | 1 575 |
| | Gemensamma utrymmen | 75 | 0 |
| | Gård | 18 043 | 2 589 |
| | Förbrukningsmateriel | 2 522 | 7 747 |
| | Fordon | 1 157 | 2 456 |
| | | 44 474 | 50 156 |
| | Reparationer | | |
| | Tvättstuga | 0 | 1 417 |
| | Källare | 0 | 31 225 |
| | Lås | 4 762 | 673 |
| | VVS | 6 513 | 6 200 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 9 615 | 0 |
| | Vattenskada | 8 583 | 0 |
| | | 29 473 | 39 515 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Elinstallationer | 32 918 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 52 500 | 0 |
| | | 85 418 | 0 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 106 191 | 100 806 |
| | Värme | 140 402 | 146 260 |
| | Vatten | 54 387 | 51 770 |
| | Sophämtning/renhållning | 29 948 | 28 863 |
| | | 330 928 | 327 699 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 40 976 | 39 025 |
| | Tomträttsavgäld | 90 800 | 90 800 |
| | Kabel-TV | 6 884 | 6 795 |
| | Bredband | 13 860 | 13 860 |
| | | 152 520 | 150 480 |
| | Fastighetskatt/Kommunal avgift | 34 190 | 32 968 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 677 003 | 600 818 |
| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2017 | 2016 |
| | Juridiska åtgärder | 0 | 4 688 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 16 875 | 16 875 |
| | Föreningskostnader | 350 | 2 199 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 1 442 | 1 218 |
| | Förvaltningsarvode | 61 090 | 59 460 |
| | Förvaltningsarvodena övriga | 0 | 3 688 |
| | Administration | 1 984 | 2 548 |
| | Konsultarvode | 417 | 39 400 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 4 480 | 4 480 |
| | | 86 638 | 134 557 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2017 | 2016 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 27 480 | 39 347 |
| | Sociala kostnader | 8 634 | 12 363 |
| | | 36 114 | 51 710 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2017 | 2016 |
| | Byggnad | 72 158 | 72 158 |
| | Förbättringar | 87 232 | 87 232 |
| | Inventarier | 24 386 | 24 386 |
| | | 183 776 | 183 776 |
| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 22 002 670 | 22 002 670 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 22 002 670 | 22 002 670 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -1 075 535 | -916 146 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -159 390 | -159 390 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -1 234 925 | -1 075 535 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 20 767 745 | 20 927 135 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 9 908 000 | 9 908 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 8 862 000 | 8 862 000 |
| | | 18 770 000 | 18 770 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 18 770 000 | 18 770 000 |
| | | 18 770 000 | 18 770 000 |
| | Fastigheten är upplåten med tomträtt. | | |

| Not 9 | MASKINER OCH INVENTARIER | 2017-12-31 | 2016-12-31 | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|----------------------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | | |
| | Vid årets början | 121 931 | 121 931 | |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 | |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 | |
| | Utgående anskaffningsvärde | 121 931 | 121 931 | |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | |
| | Vid årets början | -42 676 | -18 290 | |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -24 386 | -24 386 | |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 | |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -67 062 | -42 676 | |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 54 869 | 79 255 | |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2017-12-31 | 2016-12-31 | |
| | Skattekonto | 67 315 | 64 103 | |
| | Klientmedel hos SBC | 1 038 771 | 825 211 | |
| | Fordringar | 0 | 174 | |
| | | 1 106 086 | 889 488 | |
| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2017-12-31 | 2016-12-31 | |
| | Vid årets början | 214 206 | 157 896 | |
| | Reservering enligt stadgar | 56 310 | 56 310 | |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 | |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 | |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 | |
| | Vid årets slut | 270 516 | 214 206 | |
| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | |
| | | Räntesats | Belopp | Belopp |
| | | 2017-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | SEB | 1,220 % | 2 875 000 | 2 875 000 |
| | SEB | 1,230 % | 3 090 000 | 3 090 000 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 5 965 000 | 5 965 000 |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 |
| | | | 5 965 000 | 5 965 000 |
| | | | | Villkors- ändringsdag |
| | | | | 2019-11-28 |
| | | | | 2019-10-28 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 965 000 kr.

| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 6 200 000 | 6 200 000 |
| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Arvoden | 19 320 | 24 960 |
| | Sociala avgifter | 6 070 | 7 842 |
| | Ränta | 2 084 | 2 058 |
| | Avgifter och hyror | 78 345 | 75 159 |
| | | 105 819 | 110 019 |

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byggstart för renovering av råvindsytorna planeras till mitten av april, 2018.

I samband med råvindsrenoveringen kommer samtlig ventilation i fastigheterna Bergsudden 12, Fältmarskalken 2 och Ulvskogen 2 att bytas ut.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den / 2018

Magnus Dan Dahlberg
Ledamot

John Henrik Svensson
Ledamot

Maja Eva Lovisa Säfström
Ledamot

Ivana Katrin Maria Åhman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Margaretha Morén
Auktoriserad revisor