

# Årsredovisning

---

## *BRF Öfre Badparken*

716420-2488

Styrelsen för BRF Öfre Badparken får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Styrelsen i BRF Öfre Badparken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 tom 2017-12-31.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Björken 12, Södertälje, men adresserna Övre Torekällgatan 31, samt Täppgatan 4&6.

I fastigheten upplåter föreningen totalt 22 lägenheter med bostadsrätt till dess medlemmar, samt yttreligare 7 lokaler vilka upplåtes med hyresrätt.

Den sammalagda bostadsytan uppgår till 3101 kvm fördelat på de 22 bostadsrätterna, och hyreslokalernas yta uppgår till 349kvm.

Vid senaste årsstämman 2017 valdes nedanstående styrelse. Styrelsen har valt att fördela vissa arbetsuppgifter, vilket också redovisas nedan.

Anders Lago, ordförande  
Thomas Helmerson, ledamot och fastighetsansvarig  
Catherine Muhrbeck, ledamot och kassör  
Anette Stolpe, ledamot och fastighetsskötsel  
Henri Sturk, ledamot och sekreterare

Eva Lundin, suppleant och informationsansvarig

Till revisor, respektive revisorsuppleant utsågs:  
Ann-Christine Hillerström & Birgitta Karlsson

Styrelsen har under 2017 haft 13 protokollförda styrelsemöten, samt kontinuerliga kontakter i löpande förvaltningsärenden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadrätterna/Söderberg & Partners.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har vid en extra stämma den 7 november 2017 beslutat om att bygga om gården, i syfte att tillskapa ytterligare parkeringsplatser. Genom förhyrning av 5 externa platser innebär detta att varje bostadsrätt ges möjlighet till en parkeringsplats. Planen är ombyggnaden av gården ska vara klar till sommaren 2018.

Föreningen har under året utfört planliga underhållsarbeten, som belastar föreningens resultat med totalt 114 273. Dessa medel föreslås tas ur föreningens fond för underhåll. Följande arbeten har utförts:

Stamspolning, till en kostnad av 37 644kr.

Taket, och plåtarbeten kring murstock har utförts av Liab och uppgår till 38 586kr.

Måleriarbeten har utförts i portar och på fönster till en summa av 38 043kr

I resultatdispositionen, vilken fastställs på föreningens årsstämma, föreslår styrelsen en avsättning till framtida underhåll med 300 000kr. (fg.år 73 714 kr) Summan baseras på en framåtriktad analys av föreningens underhållsåtgärder, samt en avstämning kring tidigare genomsnittligt underhåll per kvm/år. Detta innebär att föreningen styrelse förslår en ändring av principerna för avsättningar till underhållsfond. De tidigare avsättningarna har

byggt på en % -sats av taxeringsvärdet. Nu förslås en avsättning som mer återspeglar ett verkligt långsiktigt underhållsbehov av fastigheten.

Styrelsen har också valt att i bokslutet för 2017 ändra avskrivningsprinciperna, för att harmonisera med gällande regelverk (BFNAR 2016:10) . Avskrivningarna innebär att byggnadens kvarvarande oavskrivna värde per 2017-01-01 från och med innevarande år skrivs av enligt en rak avskrivningsplan om 100år. Vilket innebär en avskrivning med 1% per år. Årets avskrivning uppgår till 68 425kr (fg.år 144 030kr).

Årets resultat innan avsättning/ianspråktagande av underhållsfond uppgår till 241 644kr  
Efter avsättning/ianspråktagande av underhållsfond uppgår resultatet till 55 917 kr

### **Medlemsinformation**

Under året har 6 st överlåtelse registrerats.

Antalet medlemmar vid ingången av 2017 uppgick till : 32

Antalet medlemmar vid utgången av 2017 uppgick till : 34

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>1701-1712</b>	<b>1601-1612</b>	<b>1501-1512</b>
Nettoomsättning	1 655	1 630	1 557
Resultat efter finansiella poster	242	166	80
Soliditet %	54	52	50
Lån per kvm (kronor)	1 114	1 244	1 291

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlemsins- atser Upplä- telseavg.</b>	<b>Underhålls- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	4 601 794	159 496	-156 911	79 920	<b>4 684 299</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			79 920	-79 920	<b>0</b>
Årets resultat				241 645	<b>241 645</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 601 794</b>	<b>159 496</b>	<b>-76 991</b>	<b>241 645</b>	<b>4 925 944</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-76 991
Årets resultat	241 644
<i>Summa</i>	<i>164 653</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond	300 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-114 273
Balanseras i ny räkning	-21 074
<i>Summa</i>	<i>164 653</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Avgifter bostadsrätter		1 394 052	1 387 094
Hyror lokaler		260 445	242 447
Övriga rörelseintäkter		1 120	900
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 655 617</b>	<b>1 630 441</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Förvaltningstjänster	2	-62 313	-46 336
Reparation & underhåll	3	-322 785	-235 940
Taxebundna kostnader	4	-758 472	-857 670
Övriga förvaltningskostnader	5	-98 761	-72 881
Arvode till styrelsen		-51 815	-54 066
Avskrivningar byggnad		-68 425	-144 030
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 362 571</b>	<b>-1 410 923</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>293 046</b>	<b>219 518</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 403	-53 850
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-51 401</b>	<b>-53 816</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>241 645</b>	<b>165 702</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Resultatdisposition		-	-85 782
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-</b>	<b>-85 782</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>241 645</b>	<b>79 920</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>241 645</b>	<b>79 920</b>

## BALANSRÄKNING

1, 6

		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	8 560 660	8 629 085
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		8 560 660	8 629 085
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 560 660</b>	<b>8 629 085</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		–	14 884
Övriga fordringar		3 723	7 757
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		3 723	22 641
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		484 309	372 207
<i>Summa kassa och bank</i>		484 309	372 207
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>488 032</b>	<b>394 848</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 048 692</b>	<b>9 023 933</b>



	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 391 794	4 391 794
Upplåtelseavgifter	210 000	210 000
Fond för yttre underhåll	159 496	159 496
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>4 761 290</i>	<i>4 761 290</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-76 991	-156 910
Årets resultat	241 644	79 920
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>164 653</i>	<i>-76 990</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 925 943</b>	<b>4 684 300</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 928 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 842 500</b>	<b>3 928 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	132 258	228 433
Skatteskulder	2 908	-
Övriga skulder	29 115	29 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	115 967	152 852
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>280 248</b>	<b>411 134</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>9 048 691</b>	<b>9 023 934</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Byte redovisningsprincip

Byte av redovisningsprinciper har skett under året för föreningen skall vara i överensstämmande med BFNAR 2016:10.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Det är första året som BFNAR 2016:10 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om. Årsredovisningen för det närmast föregående räkenskapsåret lämnas som bilaga.

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnaden	1	100

Not 2 Förvaltningstjänster	2017	2016
Förbrukningsmaterial förvaltningstjänster	10 706	–
Förvaltningstjänst	1 950	–
Städtjänster	49 657	40 992
Övriga tjänster	–	5 344
	<b>62 313</b>	<b>46 336</b>

Not 3 Reparation och underhållskostnader	2017	2016
Gemensamma ytor	132 148	178 321
Låsinstallationer	1 809	–
Installationer ( VVS/el etc.)	35 914	–
Skorsten	–	38 363
Utvändigt huskroppen ( tak/fasad )	103 680	9 447
Mark och hårdgjorda ytor	38 371	–
Snö och halkbekämpning	10 863	9 809
	<b>322 785</b>	<b>235 940</b>

Varav planenligt underhåll uppgår till 114,273 vilket ianspråktagas under fond för yttre underhåll enligt förslag i resultatdispositionen.



Not 4	Taxebundna kostander	2017	2016
	El	25 614	36 186
	Värme	482 195	557 565
	VA / avlopp	62 788	82 726
	Hushållssopor inkl. grovsopor	62 998	64 007
	Fastighetsförsäkring	46 683	44 887
	Kabel TV och bredband	30 757	30 119
	Övrigt	4 137	–
	Fastighetsskatt	43 300	42 180
		<b>758 472</b>	<b>857 670</b>

Not 5	Övriga förvalningskostnader	2017	2016
	Ekonomisk förvaltning	59 139	48 131
	Konsultarvoden	2 701	–
	Bankkostnader	4 702	1 986
	Föreningsavgifter	9 159	4 300
	Övriga styrelse & förvaltningskostnader	23 060	18 464
		<b>98 761</b>	<b>72 881</b>

Not 6	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning	4 930 000	4 930 000
		4 930 000	4 930 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 930 000</b>	<b>4 930 000</b>

Not 7	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	10 243 637	10 243 637
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Markvärde	1 786 600	1 786 600
	Utgående anskaffningsvärden	12 030 237	12 030 237
	Ingående avskrivningar	-3 401 152	-3 257 122
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-68 425	-144 030
	Utgående avskrivningar	-3 469 577	-3 401 152
	<b>Redovisat värde</b>	<b>8 560 660</b>	<b>8 629 085</b>
	Taxeringsvärden	28 637 000	28 637 000

Not 8	Checkräkningskredit	2017-12-31	2016-12-31
	Beviljad kredit	500 000	500 000
	Utnyttjad kredit	0	0

Not 9	Förfallotid skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Lån i Nordea, ränta 0,80% (ffd 2018-06-20)	780 000	796 000
	Lån i Nordea, ränta 1,45% (ffd 2020-03-18)	3 062 500	3 132 500

Årlig amortering uppgår till 86,000 kr.

#### UNDERSKRIFTER

Södertälje



Thomas Helmerson



Catherine Muhrbeck



Henri Sturk



Anders Lago



Anette Stolpe

Min revisionsberättelse har lämnats



Ann-Christine Hillerström  
Intern Revisor

## Revisionsberättelse

BRF Öfre Badparken org.nr. 716420-2488 för perioden 2017-01-01 - 2017-12-31

Undertecknad som är vald till intern revisor i BRF Öfre Badparken avger härmed följande revisionsberättelse:

Jag har granskat periodens redovisning, haft löpande insyn i styrelseprotokoll under året samt andra underlag som lämnat upplysningar om föreningens ekonomi och verksamhet. Jag har kontrollerat att de i årsredovisningen intagna Resultat- och Balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Då revisionen inte ger anledning till anmärkning tillstyrks att:

- Balans- och Resultaträkningarna fastställs
- Årets resultat överföres i ny räkning efter beslutad disposition
- Styrelsen beviljas ansvarsfrihet

Södertälje 2018-04-26



Ann-Christine Hillerström  
Intern Revisor