

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Brandmästaren 12

Org.nr 769613-0835

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01—2017-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar och noter	7
Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

I den här årsredovisningen anges belopp i SEK om inget annat särskilt anges.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Brandmästaren 12 bildades den 16 september år 2005 och förvärvade fastigheten år 2008. Brf Brandmästaren 12 innehar 1 fastighet med adress Jungfrugatan 18.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2017 haft följande sammansättning:

Robin Ansin	Ledamot, Ordförande
Ralf Lippert	Ledamot
Daniel Häger	Ledamot
Leif Skarle	Revisor

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Nytorget fastigheter AB som även har gjort bokslutet. Den tekniska förvaltningen har skötts av Marko Hynninen på Brambecks Fastighetservice.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 2 sammanträden och ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls den 28 juni 2017.

Bostadsrättsföreningens fastigheter

Föreningen äger 1 fastighet bestående av 9 bostadsrättslägenheter samt 2 lokaler.

Årsavgifter

Inga höjningar är för tillfället planerade, däremot har avgiften för fiber och tv lagts på avgiften efter att det dragits in.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 14 medlemmar.

Eva Zethraeus har i samband med försäljning av lägenhet gått ur föreningen och köparen Yuan Feng har blivit medlem.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under våren kom klagomål in om dålig inomhusmiljö i en av lägenheterna. Efter noggrann utredning och provtagningar i fastigheten påbörjades därefter en omfattande renovering av 4 lägenheter. I 3 lägenheter byttes samtliga golv ut, vilket slutfördes under året. Renovering i den återstående lägenheten planeras att slutföras under Q1.

Fiberinstallation genomfördes under året där samtliga lägenheter anslutits till Bredbandsbolaget.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	769 704	745 094	688 777	516 334	502 093
Resultat efter finansiella poster	-1 488 821	185 029	-822 388	-1 398 082	-76 080
Soliditet*	71,47%	80,18%	80,31%	78,38%	87,79%
Genomsnittlig årsavgifter/kvm	337	337	337	337	314
bostadsrättsyta					
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 785	5 857	5 857	5 857	3 660
Värmekostnad/kvm bostadsrättsyta	154	155	150	158	179
Elkostnad/kvm bostadsrättsyta	21	20	21	29	22

* soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Eget kapital	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	18 908 275	993 075	132 450	-2 477 135
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:				
Avsättning till reparationsfond			317 000	-317 000
Årets resultat				-1 488 821
Belopp vid årets utgång	18 908 275	993 075	449 450	-4 282 956

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-2 794 135
årets vinst	-1 488 821
	-4 282 956

disponeras enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	330 000
ianspråkstagande av yttre fond	-449 450
i ny räkning överföres	-4 163 506
	-4 282 956

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Föreningens intäkter			
Hyror och avgifter	1	769 404	742 851
Övriga rörelseintäkter	2	<u>300</u>	<u>2 243</u>
		769 704	745 094
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Driftskostnader	3	-299 032	-290 708
Reparation och underhåll	4	-1 703 124	-33 369
Övriga externa kostnader	5	-137 307	-149 244
Avskrivningar	6,7	<u>-130 237</u>	<u>-130 237</u>
		-2 269 700	-603 558
Rörelseresultat		-1 499 996	141 536
Ränteintäkter och andra finansiella intäkter	8	56 150	77 375
Räntekostnader		<u>-44 975</u>	<u>-33 882</u>
Summa resultat från finansiella poster		11 175	43 493
Resultat efter finansiella poster		-1 488 821	185 029
Årets resultat		-1 488 821	185 029

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	8 725 172	8 847 493
Mark	6	12 401 444	12 401 444
		<u>21 126 616</u>	<u>21 248 937</u>
Inventarier	7	20 085	28 001
Summa anläggningstillgångar		21 146 701	21 276 938
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		22 152	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	11 248	11 039
		<u>33 400</u>	<u>11 039</u>
Kassa och bank		1 302 731	609 000
Summa omsättningstillgångar		1 336 131	620 039
SUMMA TILLGÅNGAR		22 482 832	21 896 977

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		18 908 275	18 908 275
Upplåtelseavgifter		993 075	993 075
Yttre fond		449 450	132 450
		<u>20 350 800</u>	<u>20 033 800</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 794 135	-2 662 164
Årets resultat		-1 488 821	185 029
		<u>-4 282 956</u>	<u>-2 477 135</u>
Summa eget kapital		16 067 844	17 556 665
Långfristiga skulder			
Depositioner		130 700	130 700
Skulder till kreditinstitut	10	<u>6 000 000</u>	<u>4 000 000</u>
		6 130 700	4 130 700
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		88 545	35 326
Skatteskulder		127 184	110 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>68 559</u>	<u>63 715</u>
Summa kortfristiga skulder		284 288	209 612
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 482 832	21 896 977

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper m.m

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter	229 896	229 896
	Hysesintäkter lokaler	539 508	512 955
		<u>769 404</u>	<u>742 851</u>
Not 2	Övriga intäkter	2017	2016
	Pant- och överlåtelseavgifter	0	2 003
	Övriga intäkter	300	240
		<u>300</u>	<u>2 243</u>
Not 3	Driftskostnader	2017	2016
	Vatten	16 812	15 996
	Värme	105 460	106 037
	El	14 485	13 965
	Sophantering	25 062	21 931
	Snöröjning	8 125	8 125
	Kabel-TV	1 631	1 470
	Entrémattor	4 156	4 083
	Fastighetsförsäkring	14 548	13 727
	Fastighetsförvaltning och städ	97 872	97 392
	Övriga avtal	10 881	7 982
		<u>299 032</u>	<u>290 708</u>
Not 4	Reparationer och underhåll	2017	2016
	Lokal	0	6 196
	Fastighet	1 699 853	13 016
	Hiss	3 271	3 907
	Gård	0	10 250
		<u>1 703 124</u>	<u>33 369</u>

Not 5 Övriga externa kostnader	2017	2016
Porttelefon	4 465	2 615
Administrativa kostnader	950	3 425
Fastighetsskatt	63 488	62 928
Revisionsarvode	17 720	20 500
Bankkostnader	45 687	4 519
Föreningsavgifter	4 997	4 950
Konsultarvoden	0	50 000
Trivselkostnader	0	307
	<u>137 307</u>	<u>149 244</u>

Not 6 Byggnad och mark	2016-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	<u>21 914 832</u>	<u>21 914 832</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 914 832	21 914 832
Ingående avskrivningar	-665 895	-543 574
Årets avskrivningar	<u>-122 321</u>	<u>-122 321</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-788 216	-665 895
Utgående planenligt restvärde	21 126 616	21 248 937
Redovisat värde byggnader	8 725 172	8 847 493
Redovisat värde mark	<u>12 401 444</u>	<u>12 401 444</u>
	21 126 616	21 248 937

Avskrivningar enligt plan för byggnaden beräknas från 2014 till en nyttjandeperiod av 100 år (tidigare 200 år), standardförbättringar, värmesystem och förbättring tak på 10 år, förbättring hiss 5 år, samt stamreovering 50 år.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde för föreningens fastighet	26 003 000	26 003 000
varav byggnad	9 781 000	9 781 000

Not 7 Inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	<u>79 163</u>	<u>79 163</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 163	79 163
Ingående avskrivningar	-51 162	-43 246
Årets avskrivningar	<u>-7 916</u>	<u>-7 916</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-59 078	-51 162
Utgående planenligt restvärde	20 085	28 001

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år

Not 8 Ränteintäkter och andra finansiella intäkter	2017	2016
Utdelning Brandkontoret	56 150	77 385
	<u>56 150</u>	<u>77 385</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Comhem	410	405
Fastighetsförsäkring	2 451	2 294
Fastighetsskötsel och städning	5 771	5 760
Övriga kostnader	2 616	2 580
	<u>11 248</u>	<u>11 039</u>

Not 10 Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	ränta	villkorsändring
SEB, 30594878	0,87%	2018-08-28 2 000 000
SEB, 36798815	0,85%	2019-01-28 500 000
SEB, 38323954	0,85%	2019-01-28 1 500 000
SEB, 38323954	0,76%	2019-09-28 2 000 000
		<u>6 000 000</u>
		<u>4 000 000</u>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	29 317	26 183
Räntor	1 936	879
Värme	16 376	15 623
El	1 300	1 500
Sopor	1 630	1 530
Revisionsarvode	18 000	18 000
	<u>68 559</u>	<u>63 715</u>

Not 12 Ställda säkerheter

**Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar	6 000 000	4 000 000
------------------------	-----------	-----------

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsårets slut.

Stockholm den / 2018

Robin Ansin

Ralf Lippert

Daniel Häger

Min revisionsberättelse har avgivits 2018 - -

Leif Skarle
Auktoriserad revisor