

Årsredovisning
för
Brf Makaren 11

769600-6688

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Makaren 11, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 september 1996.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Stolmakaren 11 i Stockholms kommun under 1996.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fyra/fem våningar med totalt 24 bostadsrätter, 1 hyresrätt samt 2 lokaler. Den totala boytan är 1 979 kvm och lokalytan 427 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår 2017 med 1 315 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 66 657 000 kr, varav byggnadsvärdet är 25 800 000 kr och markvärde 40 857 000 kr. Värdeår är 1976.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2018-12-31.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 15 augusti 1997.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt

fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 338 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 162 000 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 17 maj 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Hans Snellman	Ordförande
	Eva Jansson	Ekonomi
	Georg Jaremko	
	Stig Toftling	
	Karl Brenklert	
Suppleant	Nils Klevmarken	
	Kristina Gardler	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 (9) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

BoRev Revisionsbyrå AB	Ordinarie
Maria Kallin	Suppleant

Valberedning

Margareta Pettersson	Sammanställande
Britt-Marie Norrblom Åkerberg	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god och under året har årsavgifterna sänkts med 20%. En större amortering har även gjorts på lånet.

Under året har alla nycklar till fastigheten bytts ut.

Föreningen har tecknat ett gruppavtal med Com Hem för 100 Mb/s, vilket innebär att alla hushåll har fått en betydligt lägre månadskostnad från den 1 januari 2017 för denna tjänst.

En obligatorisk ventilations kontroll (OVK) har genomförts i november 2017, tidigare OVK skedde för 8 år sedan, november 2009.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 35 (35) medlemmar. Under året har 4 (9) medlemmar tillträtt samt 4 (7) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (4) antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt, tkr (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 826	1 925	1 962	1 920	1 923
Resultat efter finansiella poster	353	777	618	496	82
Soliditet (%)	59,19	56,09	54,47	52,63	51,01
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,38	0,36	1,09	1,97	2,99
Fastighetslån/kvm (kr)	4 452	4 993	5 132	5 231	5 364
Lån i förhållande till tax.värde (%)	13,22	14,82	17,67	18,01	18,47
Fastighetens belåningsgrad (%)	38,00	41,45	43,93	45,52	48,78
Årsavgift/kvm (kr)	338	422	441	437	437

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Lån i förhållande till tax.värde (%)

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 999 558	772 135	1 929 425	892 348	776 539	13 370 005
Disposition av föregående års resultat:			162 000	614 539	-776 539	0
Årets resultat					353 501	353 501
Belopp vid årets utgång	8 999 558	772 135	2 091 425	1 506 887	353 501	13 723 506

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 506 886
årets vinst	353 501
	1 860 387

disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	162 000
i ny räkning överföres	1 698 387
	1 860 387

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 825 955	1 924 974
Övriga rörelseintäkter		7 770	1 205
Summa rörelseintäkter		1 833 725	1 926 179
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-992 478	-680 902
Övriga externa kostnader	4	-237 730	-220 955
Personalkostnader	5	-25 016	-24 000
Avskrivningar	6	-197 717	-197 717
Summa rörelsekostnader		-1 452 941	-1 123 574
Rörelseresultat		380 784	802 605
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 467	11 129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 750	-37 195
Summa finansiella poster		-27 283	-26 066
Resultat efter finansiella poster		353 501	776 539
Årets resultat		353 501	776 539

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	20 895 498	21 093 215
Summa materiella anläggningstillgångar		20 895 498	21 093 215
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	34 200	34 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		34 200	34 200
Summa anläggningstillgångar		20 929 698	21 127 415
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		424	424
Övriga fordringar	8	2 162 465	2 634 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	52 350	41 847
Summa kortfristiga fordringar		2 215 239	2 676 529
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		40 632	33 432
Summa kassa och bank		40 632	33 432
Summa omsättningstillgångar		2 255 871	2 709 961
SUMMA TILLGÅNGAR		23 185 569	23 837 376

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 771 693	9 771 693
Fond för yttre underhåll		2 091 425	1 929 425
Summa bundet eget kapital		11 863 118	11 701 118
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 506 886	892 348
Årets resultat		353 501	776 539
Summa fritt eget kapital		1 860 387	1 668 887
Summa eget kapital		13 723 505	13 370 005
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	7 811 230	9 601 230
Summa långfristiga skulder		7 811 230	9 601 230
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 000 000	280 000
Förskott från kunder		226 446	226 446
Leverantörsskulder		105 513	69 663
Skatteskulder		3 304	11 831
Övriga skulder		24 647	47 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	290 924	231 106
Summa kortfristiga skulder		1 650 834	866 141
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 185 569	23 837 376

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångars redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella anläggningstillgångar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde på balansdagen.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	668 148	835 212
Hyror, bostäder	77 385	77 226
Hyror lokaler	930 552	919 692
Kabel-TV och bredband	42 912	0
Debiterad fastighetsskatt	106 958	92 844
	1 825 955	1 924 974

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	5 978	0
Trädgårdsskötsel	0	1 555
Kostnader i samband med städdagar	0	411
Städkostnader	39 960	38 078
Serviceavtal	9 750	9 571
Hisskostnader	12 492	11 676
Reparationer	153 567	8 766
Hissreparationer	9 784	0
Planerat underhåll	194 869	116 608
Fastighetsel	35 107	31 787
Uppvärmning	357 301	339 787
Vatten och avlopp	48 715	46 332
Avfallshantering	13 006	13 409
Försäkringskostnader	45 156	42 389
Kabel-tv	17 942	17 017

Bredband	42 682	0
Förbrukningsinventarier	2 979	0
Förbrukningsmaterial	3 190	3 516
	992 478	680 902

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt	100 570	100 570
Fastighetsavgift	32 875	31 700
Porto	1 318	2 519
Föreningsgemensamma kostnader	1 023	6 450
Revisionsarvode	9 610	9 778
Ekonomisk förvaltning	60 010	59 166
Bankkostnader	1 700	2 700
Konsultarvoden	4 841	0
Juridisk konsultation	21 757	0
Medlems-/föreningsavgifter	0	4 802
Övriga poster	4 026	3 270
	237 730	220 955

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	20 250	20 000
Sociala avgifter	4 766	4 000
	25 016	24 000

Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	19 977 051	19 977 051
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 977 051	19 977 051
Ingående avskrivningar	-3 289 761	-3 092 044
Årets avskrivningar byggnad	-197 717	-197 717
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 487 478	-3 289 761
Redovisat värde mark	4 405 925	4 405 925
Utgående värde mark	4 405 925	4 405 925
Utgående redovisat värde	20 895 498	21 093 215
Taxeringsvärden byggnader	25 800 000	25 800 000
Taxeringsvärden mark	40 857 000	40 857 000
	66 657 000	66 657 000

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	34 200	34 200
	34 200	34 200

18 st aktier à 1 900 kr. Under 2017 var aktieutdelningen 1 260 kr.

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	24 402	14 693
Skattefordran	0	27 779
Avräkningskonto förvaltare	2 138 063	2 591 786
	2 162 465	2 634 258

Not 9 Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	23 761	21 395
Kabel-TV	12 921	4 364
Ekonomisk förvaltning	15 668	16 088
	52 350	41 847

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea Hypotek	0,363	2018-03-16	8 811 230	9 881 230
avgår kortfristig del av långfristig skuld			-1 000 000	-280 000
			7 811 230	9 601 230

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	1 244	1 022
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Sociala avgifter	4 000	4 000
Revision	10 000	10 000
Fastighetsel	3 016	3 166
Fjärrvärme	56 008	51 075
Konsultkostnader	21 757	0
Underhåll VA	0	24 700
Reparation VA	0	2 371
Förutbetalda avgifter och hyror	174 899	114 772
	290 924	231 106

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	15 812 781	15 812 781
	15 812 781	15 812 781

Stockholm den

Hans Snellman

Eva Jansson

Nils Klevmarken
Suppleant

Georg Jaremko

Stig Toftling

Min revisionsberättelse har lämnats

BOREV Revisionsbyrå AB
Godkänd revisor