



Årsredovisning

2017/2018

Brf Småländska Björnen

Org. 769617-0328

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Björngårdsgatan 11, 118 52 Stockholm
Mail: kontakt@smalandskabjornen.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse får även omfatta mark.

Föreningens fastighet, Småland 10 i Stockholms kommun förvärvades 2010-04-22.

Föreningens fastighet är bebyggd med ett hörnhus om är uppfört om kring 1929. Byggnaden har entréer mot Björngårdsgatan 11 och Maria Prästgårdsgatan 8. Huset inrymmer 39 lägenheter, varav 36 upplåts med bostadsrätt, 3 med hyresrätt och 3 är lokaler. Fastigheten har värdeår 1960.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 719 kvm, varav 1 611kvm utgör lägenhetsyta och 108 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

20 st 1 rum och kokvrå
12 st 1 rum och kök
3 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Av dessa lägen är 36 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningen följer en underhållsplan som är framtagen under 2018.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Nytt tak	2012/13
Nya avluftningsventiler på taket	2012/13
Stambyte, 80% av fastigheten	2013/14
80 % av badrummen renoverades	2013/14
Ny tvättmaskin	2014/15
Målning trapphus	2015/16
Byte entrédörrar	2015/16
Byte expansionskärl	2015/16
Postfack	2016/17
Hissrenovering	2016/17

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med FT Drift. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-02-22. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-06-19. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 44 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som utträtt under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 43. Under året har 5 överlåtelser skett och inga upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-12-14 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Andreas Baxivanos	ledamot/ordf.
Jörgen Strandberg	ledamot/sekr
Henning Månsson	ledamot
Julia Hackman	ledamot
Anna Arborelius	ledamot
Jonatan Fogelquist	suppleant
Peter Gunnarsson	suppleant
Ulrika Trygger	suppleant

Till revisor har Jon Nilsson, Deloitte AB, valts.

Valberedningen består av Åsa Scherrer.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2017/2018 är -57 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016/2017 som var -402 Kkr. Förändringen beror främst på lägre reparations- och underhållskostnader under året.

I resultatet för år 2017/2018 ingår avskrivningar med 503 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 446 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser, har föreningen ett positivt kassaflöde med 521 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 65 Kkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har justerats efter andelstalen och det har inneburit nya avgifter from 2017-07-01.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Nytt låssystem	46

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet utgår från underhållsplan framtagen 2018. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År
Fönsterrenovering	2019
Fasadrenovering	2019/2020
Termostater element	2019
OVK	2019
Renovering insida hiss	2018

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 185 423	1 598 105	661 947	-4 717 267	-401 911	42 326 297
Avsättning till yttre fond			125 643	-125 643		
Balanseras i ny räkning				-401 911	401 911	
Årets resultat					-57 210	-57 210
Belopp vid årets utgång	45 185 423	1 598 105	787 590	-5 244 821	-57 210	42 269 087

Flerårsöversikt

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning, Kr	1 658 750	1 619 485	1 575 121	1 552 960	1 343 693
Resultat efter finansiella poster, Kr	-57 210	-401 911	-1 367 261	-839 829	-954 124
Soliditet, %	71	71	71	71	70
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	762	762	762	707	650
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 042	11 078	11 111	11 577	11 598
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	28 836	28 836	28 836	29 964	29 964
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,08	1,06	0,96	2,16	3,38
Fastighetens belåningsgrad, % **	31	30	30	30	30

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-5 244 821
Årets resultat	-57 210
	<hr/>
	-5 302 031
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	125 643
I ny räkning överföres	-5 427 674
	<hr/>
	-5 302 031

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2017-07-01	2016-07-01
	Not	2018-06-30	2017-06-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 656 533	1 619 487
Övriga rörelseintäkter	3	2 218	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 658 751	1 619 487
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-813 072	-1 201 738
Övriga externa kostnader	5	-203 419	-124 988
Personalkostnader	6	-17 742	-15 440
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-503 254	-504 872
Summa rörelsens kostnader		-1 537 487	-1 847 038
Rörelseresultat		121 264	-227 551
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		8 647	9 886
Räntekostnader		-187 121	-184 246
Summa finansiella poster		-178 474	-174 360
Resultat efter finansiella poster		-57 210	-401 911
Årets resultat		-57 210	-401 911

BALANSRÄKNING

		2018-06-30	2017-06-30
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	56 620 609	57 120 720
Inventarier, verktyg och installationer	8	31 867	35 010
Summa materiella anläggningstillgångar		56 652 476	57 155 730
Summa anläggningstillgångar		56 652 476	57 155 730
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		35 463	75 742
Övriga fordringar		358	358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	76 115	77 386
Summa kortfristiga fordringar		111 936	153 486
Kassa och bank		3 088 202	2 566 820
Summa omsättningstillgångar		3 200 138	2 720 306
SUMMA TILLGÅNGAR		59 852 614	59 876 036

BALANSRÄKNING

2018-06-30

2017-06-30

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		46 783 528	46 783 528
Yttre fond		787 590	661 947
Summa bundet eget kapital		47 571 118	47 445 475

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-5 244 821	-4 717 267
Årets resultat		-57 210	-401 911
Summa fritt eget kapital		-5 302 031	-5 119 178

Summa eget kapital

42 269 087 **42 326 297**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	17 242 527	17 307 456
Övriga skulder		13 000	13 000
Summa långfristiga skulder		17 255 527	17 320 456

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder		60 635	51 711
Leverantörsskulder		57 823	61 969
Aktuell skatteskuld		308	308
Övriga skulder		9 453	10 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	199 781	105 006
Summa kortfristiga skulder		328 000	229 283

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

59 852 614 **59 876 036**

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	121 264	-227 551
Avskrivningar	503 254	504 872
Erhållen ränta mm	8 647	9 886
Erlagd ränta	-187 121	-184 246
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	446 044	102 961
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	40 279	-18 747
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	1 271	-20 588
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-4 146	29 094
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	93 939	-98 210
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	577 387	-5 490
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	8 924	18
Amortering långfristiga lån	-64 929	-51 229
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-56 005	-51 211
Förändring av likvida medel	521 382	-56 701
Likvida medel vid årets början	2 566 820	2 623 519
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	3 088 202	2 566 820

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 2,5 %
Installationer och inventarier	4, 10 och 20 %

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2016 och dessa kommer att gälla fram till år 2019. Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som antingen är ett fast belopp eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret var 1315/1337 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017/2018	2016/2017
	Årsavgifter bostadsrätter	1 194 190	1 194 000
	Hyresintäkter bostäder	147 482	146 380
	Hyresintäkter lokaler	298 383	261 398
	Fastighetsskatt	10 801	10 388
	Överlåtelse-/pansättningsavgift	5 657	7 316
	Övriga intäkter	20	5
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 656 533	1 619 487

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2017/2018	2016/2017
	Övriga intäkter	2 218	0
	Summa övriga rörelseintäkter	2 218	0

NOTER

Not 4	Driftkostnader	2017/2018	2016/2017
	Fastighetsskötsel och Städ	84 660	79 209
	Försäkring	42 930	39 999
	Entremattor	10 806	10 423
	Fastighetsel	32 821	35 322
	Fjärrvärme	266 120	261 032
	Vatten och avlopp	50 073	47 729
	Sophämtning	43 726	43 706
	Kabel-TV och Bredband/stadsnät	56 739	56 571
	Reparationer och underhåll	135 695	537 203
	Fastighetsskatt	72 095	72 094
	Övrigt	17 407	18 450
	Summa driftkostnader	813 072	1 201 738
Not 5	Övriga externa kostnader	2017/2018	2016/2017
	Ekonomisk förvaltning	74 470	73 828
	Revisionsarvode	17 354	19 908
	Konsultarvoden	42 749	4 630
	Bankkostnader	6 748	6 509
	Serviceavgift/medlemsavgift Brf-organisation	5 002	4 930
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	57 096	15 183
	Summa övriga externa kostnader	203 419	124 988
Not 6	Personalkostnader	2017/2018	2016/2017
	Styrelsearvode	13 500	12 242
	Sociala kostnader	4 242	3 198
	Summa personalkostnader	17 742	15 440

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2018-06-30	2017-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	<u>59 799 514</u>	<u>59 799 514</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 799 514	59 799 514
	Ingående avskrivningar	-2 678 794	-2 178 683
	Årets avskrivningar	<u>-500 111</u>	<u>-500 111</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 178 905</u>	<u>-2 678 794</u>
	Utgående redovisat värde	56 620 609	57 120 720
	Redovisat värde byggnader	23 816 320	24 075 733
	Bokfört värde fastighetsförbättringar	10 423 262	10 663 960
	Redovisat värde mark	<u>22 381 027</u>	<u>22 381 027</u>
	Summa redovisat värde	56 620 609	57 120 720
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	41 881 000	41 881 000
	varav byggnader:	16 119 000	16 119 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2018-06-30	2017-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	<u>52 770</u>	<u>52 770</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 770	52 770
	Ingående avskrivningar	-17 760	-12 999
	Årets avskrivningar	<u>-3 143</u>	<u>-4 761</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 903	-17 760
	Utgående redovisat värde	31 867	35 010

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-06-30	2017-06-30
	Fastighetsförsäkring	36 683	34 961
	Com Hem Kabel Tv/ Bredband	14 200	14 168
	Fastighetsägarna	2 543	0
	Ränteintäkt sparkonto SBAB	4 193	4 382
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 496	23 875
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 115	77 386

Not 10	Långfristiga skulder	2018-06-30	2017-06-30
	Amortering inom 2 till 5 år	296 815	206 844
	Amortering efter 5 år	16 945 712	17 100 612
	Summa långfristiga skulder	17 242 527	17 307 456

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2018-06-30
SBAB	2019-03-11	1,10	11 641	4 702 146
SBAB	2019-03-14	1,11	9 909	4 722 814
SBAB	2018-10-09	1,14	39 085	7 878 202
Summa			60 635	17 303 162
Avgår kortfristig del				60 635
Summa långfristiga skulder				17 242 527

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-06-30	2017-06-30
	Upplupna kostnader fjärrvärme	11 422	7 588
	Upplupna kostnader el	5 605	5 048
	Övriga upplupna kostnader	22 224	12 467
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	160 530	79 903
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	199 781	105 006

NOTER

Övriga noter

Not 12	Skulder för vilka säkerheter ställts	2018-06-30	2017-06-30
	Fastighetsinteckningar	<u>19 254 000</u>	<u>19 254 000</u>
	Summa ställda säkerheter	19 254 000	19 254 000

Stockholm 2018-

Andreas Baxivanos

Anna Arborelius

Henning Månsson

Jörgen Strandberg

Julia Hackman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2018.

Jon Nilsson
Auktoriserad revisor

Deloitte AB