



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Räkningen 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Räkningen 1

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 2011 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-04 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Anna Björsson	Ledamot	
Erica Ehne	Ledamot	Avgår vid årsstämman
Henrik Erksell	Ledamot	
Martin Haage	Ledamot	
Tomas Weindinger	Ledamot	
Oskar Forsberg	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Björsson, Erica Ehne, Henrik Erksell, Oskar Forsberg, Martin Haage och Tomas Weindinger.

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisor

Annica Dahlström	Ordinarie Extern	Redovisningskonsult
------------------	------------------	---------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Räkningen 1	1987	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme samt bergvärme..

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.

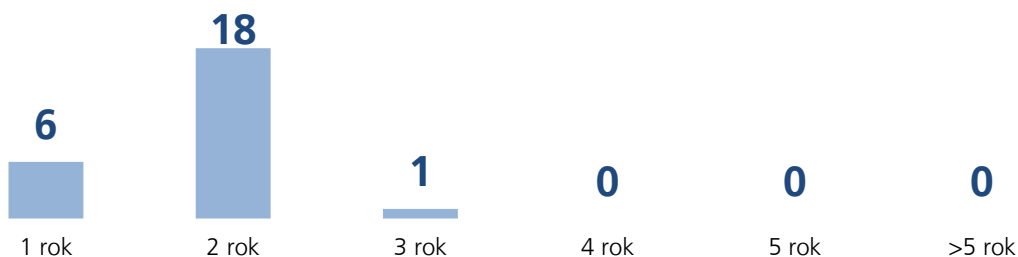
Värdeåret är 1942.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 171 m², varav 1 171 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Verkstad	23 m ²	tills vidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Torkrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av expansionskärl till värmepump	2016
Installation av dräneringspump	2016
Gräsmatta	2015
Upprustning av hyreslägenheter	2015 - 2016
Ombyggnad av källarlokal till lägenhet	2014 - 2015
Utfört dräneringsarbete och isolering av källargrund	2014 - 2015

Planerat underhåll	År
Utvändig målning av stål och plåt	2018
Målning av sockeln	2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-tv, Internet	Com Hem
Fjärrvärme	Fortum Värme
Bevakning	Securitas Jourmontör
Entrédörrar och kodlås	Punctum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Städhuset AB
Sophämtning	Stockholm vatten
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elnät	Ellevio AB
El	Nordic Green Energy

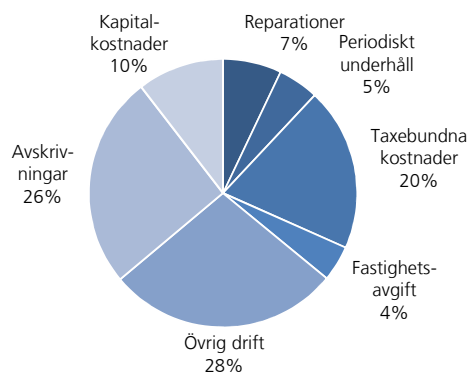
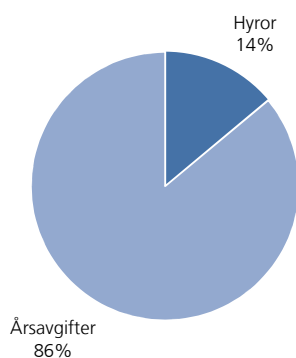
Föreningens ekonomi

Föreningen planerar att under våren 2018 till följd av den upplåtna f.d. hyresrätten amortera ca två miljoner kronor på föreningens lån till banken SEB.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 001 263	1 813 080
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	985 243	1 031 577
Finansiella intäkter	15	130
	985 258	1 031 707
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	487 113	616 478
Finansiella kostnader	79 533	99 028
Ökning av kortfristiga fordringar	5 829	24
Minskning av långfristiga skulder	87 500	87 500
Minskning av kortfristiga skulder	14 978	40 495
	674 953	843 525
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 311 568	2 001 263
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	310 305	188 182

*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

En av föreningens två hyresrätter har upplåtits som bostadsrätt med avtalat tillträde i april 2018 eller enligt överenskommelse.

Föreningen har tecknat avtal med SBC om teknisk förvaltning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelser under året: 0 st

Nyupplåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	795	796	848	799
Hyror/m ² hyresrättsyta	914	1 366	928	1 755
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 174	7 256	7 973	8 070
Elkostnad/m ² totalyta	78	54	76	69
Värmekostnad/m ² totalyta	14	80	8	5
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	20	19	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	68	85	100	180
Soliditet (%)	54	53	52	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	223	121	346	316
Nettoomsättning (tkr)	985	1 032	947	1 005

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 171 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	4 709 100	0	0	4 709 100
Upplåtelseavgifter	2 921 570	0	0	2 921 570
Fond för yttre underhåll	932 323	285 381	0	646 942
S:a bundet eget kapital	8 562 993	285 381	0	8 277 612
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	381 889	-285 381	120 793	546 477
Årets resultat	223 204	223 204	-120 793	120 793
S:a fritt eget kapital	605 093	-62 177	0	667 270
S:a eget kapital	9 168 086	223 204	0	8 944 882

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	223 204
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	667 270
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-285 381</u>
summa balanserat resultat	605 093

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>605 093</u>
----------------------------------	-----------------------

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	985 243	1 031 577
Summa rörelseintäkter		985 243	1 031 577
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-365 374	-487 658
Övriga externa kostnader	Not 4	-98 189	-99 727
Personalkostnader	Not 5	-23 550	-29 093
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-195 408	-195 408
Summa rörelsekostnader		-682 521	-811 886
RÖRELSERESULTAT		302 722	219 691
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	130
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 533	-99 028
Summa finansiella poster		-79 518	-98 898
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		223 204	120 793
ÅRETS RESULTAT		223 204	120 793

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	14 604 211	14 799 619
Summa materiella anläggningstillgångar	14 604 211	14 799 619
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	14 604 211	14 799 619
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	250	4
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 053 134	737 146
Summa kortfristiga fordringar	1 053 384	737 150
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 264 036	1 264 136
Summa kassa och bank	1 264 036	1 264 136
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 317 421	2 001 287
SUMMA TILLGÅNGAR	16 921 631	16 800 905

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 630 670	7 630 670
Fond för yttre underhåll	Not 9	932 323	646 942
Summa bundet eget kapital		8 562 993	8 277 612
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		381 889	546 477
Årets resultat		223 204	120 793
Summa fritt eget kapital		605 093	667 270
SUMMA EGET KAPITAL		9 168 086	8 944 882
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	7 567 385	7 654 885
Summa långfristiga skulder		7 567 385	7 654 885
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	87 500	87 500
Leverantörsskulder		18 842	26 016
Skatteskulder		2 449	1 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	77 370	86 348
Summa kortfristiga skulder		186 161	201 138
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 921 631	16 800 905

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	100 år	100 år
Värmeanläggning	50 år	50 år
Stambyte	100 år	100 år
Fönster	14 år	14 år
Tak	100 år	100 år
Markanläggning	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	847 944	849 535
Hyror bostäder	71 056	106 042
Hyror lokaler	24 000	36 000
Hyror parkering	42 250	40 000
Öresutjämning	-7	0
	985 243	1 031 577

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	0	2 250
	Städning entreprenad	21 744	16 826
	Myndighetstillsyn	0	1 620
	Gård	805	450
	Serviceavtal	1 808	5 805
	Förbrukningsmateriel	1 471	0
	Fordon	1 043	0
		26 871	26 951
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	29 438
	Tvättstuga	0	18 658
	Entré/trapphus	4 856	0
	VVS	9 165	8 818
	Värmeanläggning/undercentral	5 101	0
	Mark/gård/utemiljö	2 738	0
	Skador/klotter/skadegörelse	32 378	0
		54 238	56 914
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	37 125	0
	Mark/gård/utemiljö	0	150 205
		37 125	150 205
	Taxebundna kostnader		
	El	91 328	63 611
	Värme	16 041	93 789
	Vatten	24 197	23 291
	Sophämtning/renhållning	16 047	16 461
	Grovsopor	2 010	0
		149 623	197 152
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 988	21 196
	Självrisk	15 000	0
	Kabel-TV	3 655	3 540
		64 643	24 736
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	32 875	31 700
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	365 374	487 658
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Inkassering avgift/hyra	425	2 550
	Revisionsarvode extern revisor	7 500	7 500
	Föreningskostnader	16 925	15 219
	Styrelseomkostnader	525	0
	Förvaltningsarvode	46 750	45 511
	Administration	7 615	23 379
	Konsultarvode	9 750	5 250
	Tidningar facklitteratur	0	318
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 700	0
		98 189	99 727

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	17 920	22 138
	Sociala kostnader	5 630	6 955
		23 550	29 093
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	34 148	34 148
	Förbättringar	135 277	135 277
	Markanläggning	25 983	25 983
		195 408	195 408
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 994 287	15 994 287
	Utgående anskaffningsvärde	15 994 287	15 994 287
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 194 668	-999 261
	Årets avskrivningar enligt plan	-195 408	-195 408
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 390 076	-1 194 668
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 604 211	14 799 619
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 704 901	1 704 901
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 600 000	8 600 000
	Taxeringsvärde mark	6 000 000	6 000 000
		14 600 000	14 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	14 600 000	14 600 000
		14 600 000	14 600 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	8	13
	Klientmedel hos SBC	1 047 531	737 126
	Inkasso	0	7
	Fordringar	5 595	0
		1 053 134	737 146

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	646 942	602 572
	Reservering enligt stadgar	285 381	44 370
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	932 323	646 942

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	SEB	0,710 %	1 800 000	1 840 000	2018-07-28
	SEB	0,670 %	1 970 000	1 970 000	2018-11-28
	SEB	0,710 %	2 000 000	2 000 000	2018-07-28
	SEB	0,710 %	148 765	158 305	2018-06-28
	SEB	0,830 %	1 736 120	1 774 080	2020-11-28
	Summa skulder till kreditinstitut		7 654 885	7 742 385	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-87 500	-87 500	
			7 567 385	7 654 885	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 217 385 kr.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 890 000	8 890 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	1 895	2 958
	Avgifter och hyror	75 475	83 390
		77 370	86 348

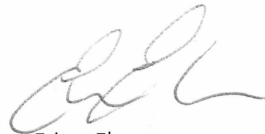
Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

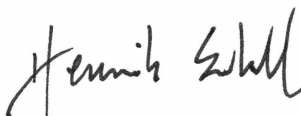
HÄGERSTEN den 21 / 3 2018



Anna Björsson
Ledamot

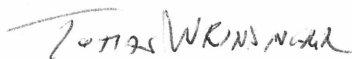


Erica Ehne
Ledamot



Henrik Erksell
Ledamot

Martin Haage
Ledamot



Tomas Weindinger
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 3 2018



Annica Dahlström
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Brf Räkningen 1

Organisationsnummer 716419-8272

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Räkningen 1 för räkenskapsåret 2017-01-01– 2017-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2018-03-26



Annica Dahlström

Lekmannarevisor