

Årsredovisning

Brf Skagagård

769620-0851

Styrelsen för Brf Skagagård får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet 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 - 11
- Underskrifter	11

HC
GH
MH
VJ

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen upplåter bostadsrätter på adresserna Skagafjordsgatan 11, Surtsögatan 4 och Oddegatan 10 i Kista. Lokalen har adress Surtsögatan 2. Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening och marken är upplåten med tomträtt till föreningen. Föreningen har sitt säte i Kista, Stockholm.

STYRELSEN

Styrelsen har sedan föreningsstämman haft följande sammansättning:

David Liljequist, ordförande
Vasiliki Joannidou, ledamot
Göran Larsson, ledamot
Nadia El Hage Mohamed, ledamot
Negin Amirekhtiar, ledamot
Pardis Ghadrnanastaneh, suppleant
Halil Gökalp, suppleant
Margareta Qadoumi, suppleant

REVISOR

Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB
Örjan Karlsson, revisorssuppleant, Grant Thornton Sweden AB
Robert Nilsson, förtroendevald revisor

VALBEREDNING

Felicia Antberg
Åsa Swärd Welander
Mattias Blomquist

FÖRENINGSPÅRÅGOR

Föreningsstämman hölls den 17 maj 2017.

Under verksamhetsåret har 11 styrelsesammanträden hållits.

Möte mellan styrelserna i BRF Skagagård och BRF Ravalen har hållits för att diskutera gemensamma frågor som framför allt rör gemensamhetsanläggningen.

FASTIGHETEN

Styrelsen har under verksamhetsåret framför allt arbetat med följande frågor:

- Underhållsplan för fastigheten har upphandlats och införts.
- Åtgärderna med anledning av utgången av 5-årsgarantin har i princip avslutats. Det gäller bland annat garantiåtgärder i lägenheterna samt reparation av felaktig konstruktion av fasadernas anslutning till sockeln. När det gäller injustering av systemet för värme och ventilation har ett avtal slutits med IKANO som ger föreningen ekonomisk kompensation för att vi sköter detta själv.
- För att höja säkerheten i fastigheten har ett nytt låssystem för skalskyddet upphandlats. Installationen påbörjas under kvartal 1 2018. Till viss del finansieras detta med den ekonomiska kompensation vi fått från IKANO för att vår förening och BRF Ravalen har samma låsschema.
- Dörrnyckeltuber har installerats i lägenhetsdörrarna för att förenkla servicebesök.
- Montering av mobilantenn för Telia AB på taket till Oddegatan 10 avslutades under våren.

NK
GH
JD
SE

FASTIGHETEN forts.

- Under våren genomförde Miljöförvaltningen en inspektion av vår fastighet. Vi fick en åtgärdslista som åtgärdats. Diskussion fördes om eventuell matavfallssortering. Styrelsen har beslutat att vi inte klarar av att införa detta i dagsläget.
- I samband med att ett av våra tre lån förföll till omreglering amorterades med 1 mkr.
- Frågor som rör garaget, sophantering och grönyrtorna sköts tillsammans med BRF Ravalen.
- Under våren genomfördes en trivsel/städdag tillsammans med BRF Ravalen.

Föreningen omfattar 54 bostadslägenheter och en lokal fördelade enligt nedan:

1,5 r o k	19 st	880 kvm
2 r o k	15 st	905 kvm
3 r o k	11 st	809 kvm
4 r o k	9 st	820 kvm
Totalt	54 st	3 414 kvm

Lokal	1 st	87 kvm
-------	------	--------

Föreningens lokal på Surtsögatan 2 har hyrts ut till ANS Accounting och Consulting AB, som tillträdde 2012-10-01. Kontraktet löper med 9 månaders uppsägningstid och kontraktet har förlängts med 3 år fr o m 2015-09-30. Hyra utgår enligt den ekonomiska planen.

Föreningen har 37 garage/p-platser av totalt 99 platser i ett underbyggt garage, som föreningen äger tillsammans med Brf Ravalen. För garaget är en gemensamhetsanläggning inrättad som drivs via delägarförvaltning. Föreningen är delägare i den enskilda vägen Surtsögatan som förvaltas genom Skagafjords samfällighetsförening. Fastighetens beteckning är Stockholm Skagafjord 3. Byggnadsår 2011. Projektet färdigställdes hösten 2011 och entreprenaden blev godkänd 2011-11-29. Fastighetsförsäkringen är tecknad i Gjensidige Försäkring. Byggförsäkring har tecknats hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

FÖRVALTNING

Kameral förvaltning har skötts av FRUBO AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av CEMI Förvaltning AB.

EKONOMI

Föreningens lån uppgick till 28 708 321kr vid årsskiftet. Information finns under Tilläggsupplysningar, not Långfristiga skulder.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Vid stämman 17 maj 2017 beslutades att man avsätter 75 000 kr exklusive sociala avgifter, att disponeras av styrelsens ledamöter och suppleanter, samt förtroendevald revisor fram till nästa ordinarie stämma. Utbetalning sker under juni 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har inte förändrat årsavgifterna under verksamhetsåret.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar vid räkenskapsårets början:
Tillkommande medlemmar under året:
Avgående medlemmar under året:
Medlemmar vid räkenskapsårets slut:
Under året har inga bostadsrätter överlåtits.

Antal

68
0
0
68

NE
SK
VJ
AA
XX

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	2 985	2 920	2 887	2 968
Resultat efter finansiella poster	125	-6	-11	41
Soliditet %	74	73	74	74
Balansomslutning	114 291	116 110	115 147	115 245
Årsavgift bostäder kr/kvm	657	657	657	657

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	84 430 000	391 015	-8 367	-5 709
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-5 709	5 709
Förändring underhållsfond		93 856	-93 856	
Årets resultat				124 511
Belopp vid årets utgång	84 430 000	484 871	-107 932	124 511

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-107 933
Årets resultat	124 511
<i>Summa</i>	<i>16 578</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond*	180 000
Balanseras i ny räkning	-163 422
<i>Summa</i>	<i>16 578</i>

~~*avsättning årligen uppräknad med 2% enligt föreningens ekonomiska plan.~~

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "NG", "SK", and a large stylized signature.

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	2 984 521	2 919 639
Övriga rörelseintäkter	2	162 520	63 990
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 147 041	2 983 629
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 214 805	-1 122 120
Övriga externa kostnader	4	-155 855	-107 816
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-63 433	-65 656
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-572 436	-572 436
Summa rörelsekostnader		-2 006 529	-1 868 028
Rörelseresultat		1 140 512	1 115 601
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 016 002	-1 121 323
Summa finansiella poster		-1 016 001	-1 121 310
Resultat efter finansiella poster		124 511	-5 709
Resultat före skatt		124 511	-5 709
Årets resultat		124 511	-5 709

NE
GL
VNA
DE

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	112 103 263	112 675 699
Summa materiella anläggningstillgångar		112 103 263	112 675 699
Summa anläggningstillgångar		112 103 263	112 675 699
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 176	3 688
Övriga fordringar		6 957	7 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	155 868	1 147 868
Summa kortfristiga fordringar		171 001	1 159 466
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 016 551	2 275 242
Summa kassa och bank		2 016 551	2 275 242
Summa omsättningstillgångar		2 187 552	3 434 708
SUMMA TILLGÅNGAR		114 290 815	116 110 407

NG
SK
J. 12/17
DE

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	84 430 000	84 430 000
Fond för yttre underhåll	484 871	391 015
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>84 914 871</i>	<i>84 821 015</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-107 933	-8 367
Årets resultat	124 511	-5 709
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>16 578</i>	<i>-14 076</i>
Summa eget kapital	84 931 449	84 806 939
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 28 610 087	29 715 821
Summa långfristiga skulder	28 610 087	29 715 821
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	98 234	90 734
Leverantörsskulder	272 365	1 219 109
Skatteskulder	47 889	7 427
Övriga skulder	6 073	16 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 324 718	253 481
Summa kortfristiga skulder	749 279	1 587 647
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	114 290 815	116 110 407

NE
GL
5
24
22

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	0,5	200

Not 1	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	2 245 428	2 245 428
	Årsavgift värme/varmvatten	307 464	307 464
	Hysesintäkt lokal, moms	91 316	90 252
	Hysesintäkt garage, ej moms	260 323	230 350
	Fastighetsskatt, moms	34 300	34 300
	Hysesintäkt garage, moms	690	11 845
	Hysesintäkt antennplats	45 000	–
		2 984 521	2 919 639

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2017	2016
	Investeringsmoms, lokal	–	42 120
	Skagafjords Samfällighet	4 120	5 993
	Övriga intäkter	–	15 877
	Ersättning från IKANO Bostad AB, 5-årsbesiktn.	158 400	–
		162 520	63 990

19
92
15/12/17
DL

Not 3	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	-81 600	-82 733
	Fastighetsstädning	-72 257	-92 070
	Extra teknisk förvaltning	-	-7 700
	Bevakningskostnader/jour	-	-535
	Sotning, övr. driftskostnader	-9 966	-
	El	-67 116	-69 835
	Uppvärmning	-353 893	-342 219
	Vatten och avlopp	-55 666	-64 377
	Sophämtning, inkl grovsopor och vidarefakturerings	-20 101	-22 798
	Snöröjning/sandning, inkl vidarefakturerings	-18 270	-31 985
	Fastighetsskatt	-69 778	-34 300
	Fastighetsförsäkring	-42 022	-36 724
	Kabel-TV/Bredband	-20 252	-20 252
	Grundavtal värmesystem	-12 180	-12 970
	Samfällighetskostnader	-17 236	-14 428
	Reparation och underhåll	-254 320	-160 064
	Reparation och underhåll hiss, inkl avtal och besiktning	-53 609	-48 796
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-52 872	-47 139
	Reparation och underhåll trapphus	-	-31 401
	Förbrukningsmaterial/-inv.	-13 667	-1 794
		-1 214 805	-1 122 120

Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Revisionsarvode	-9 688	-9 020
	Kameral förvaltning	-73 644	-72 840
	Kameral förvaltning, extra	-3 938	-5 065
	Övriga kostnader, admin m.m.	-1 117	-1 959
	Föreningsomkostnader	-2 164	-249
	Konsultkostnader	-42 535	-6 740
	Bankkostnader	-2 549	-2 607
	Föreningsavgifter	-5 730	-
	Stämmokostnader	-2 930	-2 681
	Övriga främmande tjänster	-4 195	-5 125
	Telefon	-1 758	-1 530
	Styrelsemiddag	-2 212	-
	Hemsida	-3 395	-
		-155 855	-107 816

VC
GL
1/10
2/10

Not 5	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden Byggnad	95 989 000	95 989 000
	Ingående anskaffningsvärden Tomträtt	18 500 000	18 500 000
	Utgående anskaffningsvärden	114 489 000	114 489 000
	Ingående avskrivningar	-1 813 301	-1 240 865
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-572 436	-572 436
	Utgående avskrivningar	-2 385 737	-1 813 301
	Redovisat värde	112 103 263	112 675 699
	Taxeringsvärden	55 430 000	55 430 000
	Taxeringsvärde Byggnad	44 098 000	
	Taxeringsvärde Tomträtt	11 332 000	

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsförsäkring	41 564	38 243
	FRUBO AB	6 239	6 137
	Tomträttsavgäld	88 500	88 500
	Telenor Sverige AB	5 063	5 063
	Skagafjords Samfällighetsförening	4 309	-
	Bostadsrätterna	5 730	5 730
	Securitas Sv. AB	4 463	4 195
	Amortering fastighetslån, januari 2017	-	1 000 000
		155 868	1 147 868

Not 7	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	SBAB 21906204 2019-04-18 2,79%	9 850 832	9 899 949
	SBAB 21906212 2018-04-18 2,57%	9 850 832	9 899 949
	SBAB 22548123 2022-01-21 1,72%	9 006 657	10 006 657
	Kortfristig del av långfristig skuld	-98 234	-90 734
		28 610 087	29 715 821

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 28,2mkr.

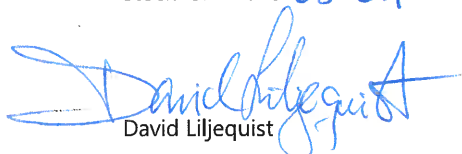
Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förskottsinbetalda avgifter/hyror	285 789	251 762
	Upplupna utgiftsräntor	1 897	1 719
	Vidarefakturerering från Brf Ravalen	37 032	-
		324 718	253 481

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ME", "GL", and a large star-like mark.

Not 9	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning	30 158 701	30 158 701
	Summa ställda säkerheter	30 158 701	30 158 701

UNDERSKRIFTER

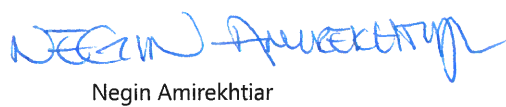
Stockholm 2018-05-04

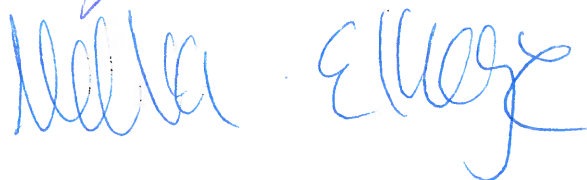

David Liljequist


Vasiliki Joannidou


Göran Larsson

Nadia El Hage Mohamed


Negin Amirekhtiar



Min revisionsberättelse har lämnats

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor