



ÅRSREDOVISNING

2017

BRF Saltsjögatan 7

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Saltsjögatan 7

Orgnr 769615-0999

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Väduren 8 som uppfördes år 1929, i vilken man upplåter lägenheter. Fastigheten är belägen på Saltsjögatan 7 i Södertälje.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår bl a Anticimex skadedjursförsäkring och ansvarsförsäkring.

Lägenheter och lokaler

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens bostadsrättslägenheter har under året ingen lägenhet överlåtits.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m²
1	1	45
2	8	486
Totalt:	9	531

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-04-28. Föreningen hade vid årets slut 12 medlemmar varav 8 röstberättigade.

Styrelse

Helena Salén	Ordförande, kassör
Karin Schulz	Vice ordförande
Armin Schulz	Ledamot
Mona Glasare	Ledamot
Linus Johansson	Ledamot
Martin Roxentjärn	Sekreterare, ledamot

Revisor

Revisor har varit Torbjörn Birge.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående entreprenörer för den administrativa och tekniska förvaltningen.

HSB Södertälje	Administrativ och ekonomisk förvaltning
C-SAM AB	Kabel-tv
Telge Energi AB	El, uppvärmning & VA-avgifter
Aris Magklaras Städ & Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel och snöröjning

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Bostadsrättsföreningens styrelse har givit HSB Södertälje fullmakt att hantera överlåtelser av bostadsrättslägenhet och panthantering vid belåning av bostadsrättslägenhet. Avgifterna är i enlighet med bostadsrättslagen samt bostadsrättsföreningens stadgar. Avgiften för överlåtelse är högst 2,5 procent av prisbasbeloppet och har under året varit 1 120 kronor, vilket erlägges av säljaren. Pantsättningsavgiften är högst 1 procent av prisbasbeloppet, vilket 2017 innebar 448 kronor per pantnotering.

Ekonomi

Resultat och omsättning

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	425 920	418 472	401 963	396 592
Årets resultat	-184 894	-206 458	-156 757	-186 946

Nyckeltal

	2017	2016	2015
Månadsavgift kr/m ²	766	763	733
Fastighetslån kr/m ²	7 808	7 808	7 808
Snittränta lån vid årets slut	1,28%	1,29%	
Soliditet i %	53	53	55
Likviditet i %	233	216	284
Avsättning och avskrivning/m ²	307	299	301

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning).

Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

Avsättning och avskrivningar/m² = Avskrivning på byggnaden och avsättning till yttre fond i kr per m². Beroende på fastighetens skick och när/hur den har förvärvats kan detta nyckeltal variera mellan t ex 100 och 250 kr/m² och år.

Kostnadsfördelning

Fördelning mellan kapital-, drift- och underhållskostnader i bostadsrättsföreningen år 2017.



Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 700 000	0	74 244	-1 606 550	-206 458
Resultatdisposition:					
Reservering till yttre fond			15 087	-15 087	
lanspråktagande av yttre fond					
Balanserad i ny räkning				-206 458	206 458
Årets resultat					-184 894
Belopp vid årets slut	6 700 000	0	89 331	-1 828 094	-184 894

Väsentliga händelser under året

Robin har åtgärdat allt vi har kommit överens om och säljer sin 2:a.

I april ringer Karin till Sjöfartsverket efter det upptäckts ordentliga sprickor i Monas lägenhet. Dessutom verkar det vara många fler sprickor i fasaden efter att Sjöfartsverket sprängt och hamrat rejält i flera månader. De skickar en inspektör som kartlägger sprickorna men gör inget mer. Karin ringer igen på hösten för att fler sprickor uppstått. Samma sak händer då. Inspektör kommer och dokumenterar, inga åtgärder. Föreningen väntar på återkoppling om vad som ska ske i framtiden.

Trädgården har vår- och höst städats.

Under året har vi röstat för att ändra styrelseantalet. Vi ska vara 9 personer i styrelsen. De som tillkommer är Emma Lundström och Johan Adam, varje lägenhet ska ha en styrelsemedlem. Ingen höjning av årsavgiften gjordes under 2017.

Underhåll

Brandvarnare till alla lägenheter har inköpts och alla har skrivit på om att de vet att de måste sättas upp och underhållas med fungerande batterier.

Förväntad framtida utveckling

Vi har gett Martin tillåtelse att få köpa ett rum i källaren som ligger under hans lägenhet. Kommande år ska vi utreda skadorna som orsakats sedan Sjöfartsverket satt igång med sin ombyggnad av kanalen. Det har uppstått en del problem och många stora sprickor både i husfasaden och i muren och trappan i trädgården. Även golvet vid huvudingången har ändrat på sig och ibland kan man inte öppna eller stänga dörren.

Planerat underhåll

Vi ska byta armaturer i trapphuset och källaren till LED lampor istället för lysrör.

Budget 2018

Styrelsen har inte fattat beslutat ännu om eventuell höjning av avgifterna 2018. Budgeten visar på ett underskott efter finansiella poster och efter avsättning till yttre fond dock visar en likviditetsanalys att årets intäkter täcker budgeterade kostnader och amorteringar.

Likviditetsanalys

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel vid årets början	350 296	390 765
Pengar in		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	426 720	424 708
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	288	144
Minskning av fordringar	3 010	0
Ökning av korta skulder	0	48 527
Summa årets flöde in	430 018	473 379
Pengar ut		
Driftskostnader	-381 871	-364 125
Övriga externa kostnader	-28 108	-64 708
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-53 868	-58 547
Ökning av fordringar	0	-26 469
Minskning av korta skulder	-48 865	0
Summa årets utflöde	-512 712	-513 849
Summan av kassa flödet	-82 694	-40 470
Likvida medel vid årets slut	267 602	350 296

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman står följande medel till förfogande.

	2017
Balanserat ingående resultat	-1 828 094
Årets resultat	-184 894
Summa	<u>-2 012 988</u>

Föreningsstämman har att ta ställning till följande behandling årets resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	15 087
Balanserat utgående resultat	<u>-2 028 075</u>
Summa resultatdisposition	-2 012 988

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat och balansräkning med tillhörande notförteckning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	425 920	418 472
Övriga rörelseintäkter		800	6 236
Summa rörelseintäkter		426 720	424 708
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-381 871	-364 125
Övriga externa kostnader	4	-28 108	-64 708
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-148 055	-143 930
Summa rörelsekostnader		-558 034	-572 763
Rörelseresultat		-131 314	-148 055
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		288	144
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 868	-58 547
Summa finansiella poster		-53 580	-58 403
Resultat efter finansiella poster		-184 894	-206 458
Årets resultat		-184 894	-206 458

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	8 763 033	8 911 088
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		8 763 033	8 911 088
Summa anläggningstillgångar		8 763 033	8 911 088
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60	6 236
Övriga fordringar		0	1
Avräkningskonto HSB Södertälje		265 499	350 194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	11 434	8 267
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		276 993	364 697
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	2 102	102
<i>Summa kassa och bank</i>		2 102	102
Summa omsättningstillgångar		279 095	364 799
SUMMA TILLGÅNGAR		9 042 128	9 275 887

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 700 000	6 700 000
Fond för yttre underhåll		89 331	74 244
Summa bundet eget kapital		6 789 331	6 774 244
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 828 095	-1 606 550
Årets resultat		-184 894	-206 458
Summa fritt eget kapital		-2 012 989	-1 813 008
Summa eget kapital		4 776 342	4 961 236
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	4 146 000	4 146 000
Summa långfristiga skulder		4 146 000	4 146 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		32 708	88 867
Aktuella skatteskulder		23 247	21 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	63 831	58 428
Summa kortfristiga skulder		119 786	168 651
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 042 128	9 275 887

NOTER**1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 50 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 40 år. Avskrivningsprocenten blir då 2 % per år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på markanläggning sker linjärt med 5% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år per år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Reservering till för yttre underhåll ska enligt föreningens stadgar ske med ett belopp på minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

Likviditetsanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

2 Nettoomsättning

2017

2016

Årsavgifter	406 992	404 994
Hyror	2 160	960
Kabel-TV	15 752	12 512
Övriga intäkter	1 016	6
Summa nettoomsättning	425 920	418 472

3 Driftskostnader	2017	2016
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 694	236
Löpande underhåll	128 785	104 345
Elavgifter	8 567	15 322
Uppvärmningsavgifter	131 516	126 747
Vatten och avlopp	25 578	16 287
Sophämtning	15 723	15 688
Övrig renhållning	0	1 850
Försäkringar	10 267	9 823
Kabel-tv	17 005	12 708
Fastighetsskötsel	29 863	46 451
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	11 835	11 412
Övriga kostnader	1 038	3 256
Summa driftskostnader	381 871	364 125

4 Övriga externa kostnader	2017	2016
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	25 876	22 750
Bankkostnader	200	1 565
Övriga kostnader, avdragsgilla	900	7 716
Pantförskrivningsavgift	895	0
Kreditupplysning	125	0
Postbefordran	113	5 468
Redovisningstjänster	0	27 062
Föreningsverksamhet	0	147
Summa övriga externa kostnader	28 108	64 708

5 Byggnader och mark		2017-12-31	2016-12-31
Värdeår enligt taxeringsbeslut		1929	
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärde byggnader		6 902 775	6 902 775
Ingående anskaffningsvärde mark		3 151 300	3 151 300
Ingående anskaffningsvärde markanläggning		199 987	199 987
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		10 254 062	10 254 062
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivningar		-1 342 974	-1 199 044
Årets avskrivningar		-148 055	-143 930
Utgående ackumulerad avskrivning		-1 491 029	-1 342 974
Utgående redovisat värde		8 763 033	8 911 088
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad - bostäder		3 287 000	3 287 000
Taxeringsvärde mark - bostäder		1 742 000	1 742 000
Totalt taxeringsvärde		5 029 000	5 029 000
Fastighetsbeteckning	Väduren 8		
6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2017-12-31	2016-12-31
If försäkring		10 002	8 267
C-sam		1 432	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 434	8 267
7 Kassa och bank		2017-12-31	2016-12-31
Kassa		2 102	102
Summa kassa och bank		2 102	102

8 Skulder till kreditinstitut				2017-12-31	2016-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SE-Banken Bolån	1,06	Rörligt	0	200 000	200 000
SE-Banken Bolån	1,17	Rörligt	0	500 000	500 000
SE-Banken Bolån	1,16	2018-04-28	0	1 723 000	1 723 000
SE-Banken Bolån	1,46	2019-04-28	0	1 723 000	1 723 000
				4 146 000	4 146 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till				0	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 146 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				4 146 000	
Ställda säkerheter					
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder					
Fastighetsinteckning				5 250 000	5 250 000
Säkerhet för långfristig skuld till kreditinstitut				5 250 000	5 250 000
9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader				1 013	1 027
Förutbetalda hyror och avgifter				30 957	27 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				31 861	29 790
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				63 831	58 428