Årsredovisning för

BRF Pelarbacken Större 20

716418-7556

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Pelarbacken Större 20, 716418-7556, med säte i får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Samtliga av föreningens lägenheter var vid räkenskapsårets utgång upplåtna med bostadsrätt och samtliga lokaler uthyrda till externa hyresgäster.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten firade 125 år 2017. Det firade vi med mingel, champagne, ost etc i källarsalen tillsammans med nuvarande och före detta bostadsrättsinnehavare och med hyresgäster. Mycket trevligt!

Styrelsens sammansättning

Johan Norrman (ordförande), Dennis Hedström, Lars Björkeson, Pierre Strandelin och Ulla Sköldin Ahlstedt.

Revisorer

Ordinarie revisor är Berit Holmgren, Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB, Drottninggatan 99, Stockholm.

Förvaltning

¤ Ekonomisk förrvaltare är Milifa Redovisning och Administration AB.
¤ Teknisk service och rondering utförs av MK-El.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom avtal med SBC och försäkringen omfattar även ansvar och skadedjursförsäkring. I Försäkringen ingår Bostadsrättsförsäkring för samtliga lägenheter.

Sammanträden

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden under året inklusive ett konstituerande samt 9 stycken byggmöten. Protokollen förs i nummerordning, undertecknas av styrelsen och förvaras betryggande.

Medlemmar

Föreningen har för närvande 20 medlemmar. Inga förändringar har skett under perioden.

Föreningsinformation

Föreningen består av 11 bostadsrätter och 2 st lokaler. Styrelsen har under året sänt ut två (2) Nyhetsbrev till medlemmarna.

Fastigheten

Styrelsen har under året genomfört följande viktiga åtgärder för föreningen:

- Projekterat och genomfört nytt låssystem för samtliga portar.
- Färdigställt stora källarsalen med pentry, möblemang, glas och porslin. Färdigställt foajén ner till källare från Götgatan.
- Genomfört tredje etappen av den planerade källarrenoveringen inklusive fuktkonstruktion.
- Tagit fram beslutsunderlag för etapp 3.5 i källarlokalerna.
- Gjutet golv inklusive fjärrvärme och el-installationer i SPA- och vin-delen.
- Nya utrymmen för toalett, dusch, bastus, pool etc. Påbörjad uppbyggnad.
- Delvis byte av avloppsstammar (gjorts i samband med källarprojektet).
- Fortsatt renovering och uppdatering av el-systemet.
- Justerat ventilationsanläggning till hyresgäst #2.
- Monterat vatten på gatan. Luckan med vatten och el i stenmuren på Götgatan.
- Genomfört underhåll och upprustning av radiatortermostater och kompletterande utrustning i pannrum för fjärrvärme.
- Genomfört diskussioner med grannfastigheten om soprumskostnader
- Styrelsen har under perioden arbetat med projektstöd, hantverkare och byggnadshistoriskt expertis vad gäller lägenhetsdörrar.
- Två nya tre-åriga hyreskontrakt har börjat gälla under perioden och nya hyror utgår från dem.

Utförda underhåll

Normalt underhåll har utförts av medlemmarna under de inplanerade Vår- och Höstdagarna.

Ekonomi

Likviditet
Vi har under perioden haft en god likviditet. Bokföringsbyrån har haft god kontroll på likviditeten och styrelsen har utfört löpande kostnads- och fakturakontroller.Styrelsen har under perioden haft diskussioner med banken och revisorn kring inbesteringen och planeringen med källarprojektet.

Kostnader
Styrelsen bevakar löpande kostnaderna såsom räntor, värme, el, vatten, avfall, skatter, avgifter och övriga leverantörer. Kostnaderna för hantering av sopor har skenat. Vi för diskussion med grannfastigheten. I övrigt mindre justeringar av kostnadssidan.

Långfristiga skulder
Vi har under 2017 behållit våra långfristiga skulder och har idag ett (1) lån på totalt 12,5 MSEK. Detta ligger nu s.k. rörligt. I dagsläget, 2018-01-25, betalar föreningen ca 0,4% ränta.

Inkomster
Vi har under året fått in hyror och vidarefaktuererat kostnader som planerat.
Under perioden har nya hyreskontrakt trätt i kraft. De nuvarande och kommande hyresnivåerna säkrar föreningens status som äkta bostadsrättsförening.

Investeringar
Investeringar källaren har genomförts under perioden.

Administration
Arbetet med upprustning av system i fastigheten och den stora källaromdaningen har avsevärt ökat administrationen. Det är samma sak vad gäller arbetet med nya lån och bankkontakter. Föreningen använder googledocs som dokumenthanteringssystem.

Arvoden
Arvode till styrelsen har under året utgått enligt beslut på årsmöte.

Planer

Styrelsen avser arbeta med följande områden, förutom normalt teknisk underhåll:

Färdigställande av källarlokalerna: SPA, vinkällare etc.

Flerårsöversikt

Belopp i Tkr

	2017	*2016*	*2015*	*2014*
Nettoomsättning	1 606	1 638	1 895	1 678
Resultat efter finansiella poster	-264	-293	443	541
Soliditet, %	23	24	47	48

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 balansomslutningen

Eget kapital

	Ingående balans	*Disp av fg års resultat*	*Disp av övriga poster*	*Utgående balans*
Inbetalda insatser	416			416
Insats för balkong	155			155
Upplåtelseavgifter	2 402			2 402
Fond yttre underhåll	576	-37		539
Fond för underhåll balkong	6		2	8
Balanserat resultat	1 198	-404		794
Årets resultat	-442	441		-265
Korr diff fg år			-2	
Belopp vid årets slut	**4 311**	**-**	**-**	**4 049**

Resultatdisposition

Belopp i Tkr

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

Balanserad vinst	794
årets resultat	-264
Totalt	530
disponeras för	
Till fonden för yttre underhåll avsätts	152
Till balkongfond avsätts	2
Balanseras i ny räkning	376
Summa	530

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

Resultaträkning

Belopp i Tkr	*Not*	*2017-01-01-2017-12-31*	*2016-01-01-2016-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	*2*	1 606	1 638
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 606	1 638
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter	*3*	-654	-693
Övriga externa kostnader	*4*	-581	-847
Personalkostnader	*5*	-15	-16
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*6*	-409	-311
Summa rörelsekostnader		-1 659	-1 867
Rörelseresultat		-53	-229
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	*7*	-63	-64
Summa finansiella poster		-63	-64
Resultat efter finansiella poster		-116	-293
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-116	-293
Skatter			
Fastighetsskatt	*8*	-148	-148
Årets resultat		-264	-441

Balansräkning

Belopp i Tkr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*9*	15 814	14 496
Inventarier, verktyg och installationer	*10*	216	125
Summa materiella anläggningstillgångar		16 030	14 621
Summa anläggningstillgångar		16 030	14 621
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		200	193
Övriga fordringar		17	-
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		24	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9	23
Summa kortfristiga fordringar		250	216
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 193	2 728
Summa kassa och bank		1 193	2 728
Summa omsättningstillgångar		1 443	2 944
SUMMA TILLGÅNGAR		17 473	17 565

Balansräkning

Belopp i Tkr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		571	571
Upplåtelseavgifter		2 402	2 402
Fond för yttre underhåll		539	576
Fond för underhåll av balkong		8	6
Summa bundet eget kapital		3 520	3 555
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		794	1 198
Årets resultat		-264	-441
Summa fritt eget kapital		530	757
Summa eget kapital		4 050	4 312
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*11*	12 500	12 500
Summa långfristiga skulder		12 500	12 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		377	460
Skatteskulder		44	27
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		502	266
Summa kortfristiga skulder		923	753
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 473	17 565

Noter

Belopp i Tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	*% per år*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	3
-Fastighetsförbättringar	3
-Maskiner och inventarier	10-30

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Hyresintäkter	1 442	1 432
Fakturerade kostnader	164	206
Summa	**1 606**	**1 638**

Not 3 Fastighetsskötsel, el, värme, vatten mm

	2017-12-31	*2016-12-31*
Städning och fastighetsskötsel	43	50
Fastighetsel	200	153
Fjärrvärme	244	309
Vatten	43	42
Sophantering	100	100
Snöskottning	18	17
Övrigt	6	22
Summa	**654**	**693**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01-2017-12-31	2016-01-01-2016-12-31
Fastighetsreparationer	154	356
Fastighetsförsäkringar	27	26
Arrendeavgifter	36	28
Styrelsearvoden	53	53
Revisionsarvoden	25	26
Ekonomisk förvaltning	40	55
Konsultkostnader, övriga externa tjänster	76	205
Övrigt (bredband 56, div utrustn källare 68, övrigt 46)	170	98
Summa	**581**	**847**

Not 5 Personalkostnader

Personal

	2017-01-01-2017-12-31	2016-01-01-2016-12-31
Arbetsgivaravgifter	15	16
Summa	**15**	**16**

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01-2017-12-31	2016-01-01-2016-12-31
Byggnader och mark	25	25
Fastighetsförbättringar	281	232
Inventarier	103	54
Summa	**409**	**311**

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01-2017-12-31	2016-01-01-2016-12-31
Räntekostnader, övriga	63	64
Summa	**63**	**64**

Not 8 Skatt

Högsta förvaltningsdomstolen anser i en dom 29 december 2010 att bostadsrättsföreningar som är privatbostadsföretag inte ska beskattas för ränteintäkter på sparkonto till den del de är hänförliga till föreningens fastighetsdel.
Fastighetsskatten består av en avgift på 1 315 sek per bostad (1 268 fg år) (11 st) plus 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 899	9 843
-Nyanskaffningar	1 624	6 056
	17 523	15 899
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 403	-1 146
-Årets avskrivning enligt plan	-306	-257
	-1 709	-1 403
Redovisat värde vid årets slut	**15 814**	**14 496**
Taxeringsvärde byggnader:	26 400	26 400
Taxeringsvärde mark:	24 400	24 400
Vid årets slut	50 800	50 800

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	325	325
-Nyanskaffningar	194	-
Vid årets slut	519	325
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-200	-147
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-103	-53
Vid årets slut	-303	-200
Redovisat värde vid årets slut	**216**	**125**

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	*2016-12-31*
Nordea Hypotek (kredit nr 3978 87 50877), 0,400% ränta fast	12 500	12 500
	12 500	**12 500**

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	*2016-12-31*
Fastighetsinteckningar Nordea	12 500	12 500
Övriga ställda säkerheter (eget förvar)	1 693	1 693
	14 193	**14 193**

Underskrifter

Stockholm den 20/2 2018

Johan Norrman
Styrelseordförande

Lars Björkeson
Kassör

Dennis Hedstöm

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/2 2018

Berit Holmgren
Godkänd revisor FAR

Kommentar:
Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma