

Årsredovisning

2017

Brf Räfsan nr 13

Org nr 702002-8622

Styrelsen för Brf Räfsan nr 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2013-04-24.

Föreningens fastighet, Räfsan 13, bebyggdes 1973 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 54 lägenheter och 3 lokaler.

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Momento Film AB	168	2020-09-30
Fang Yuan Shi Wu	56	2021-11-30
Kontor, Forslind Installation & Montering	121	2021-03-31
Förråd - Momento Film AB	25	2020-09-30
Förråd - J:s fastighetsservice	15	2021-09-30
Förråd - Fang Yaan Shi Wu	18	2019-11-30

Fastighetsavgiften är 1 315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB samt en klotterförsäkring i Klotterkonsulten AKS AB.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-05-23 bestått av:

Ordinarie	Anders Hagander Daniel Berggren Henrik Janson Anita Ericson John Moen Emma Dimert	ordförande sekreterare kassör
-----------	--	-------------------------------------

Suppleanter Åsa Thorslund

Revisor
Ordinarie Mikael Meyer

Suppleant Declan Kirk

Valberedning Alexandra Nilsson
Roger Broberg

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Nytorget Fastigheter AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan som upprättades under hösten 2016 och som ersätter den tidigare underhållsplanen.

OVK besiktning har skett 2015.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 205 349 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 318 449 kronor, varav 0 kronor har belastat den yttre reparationsfonden.

- * Ett antal åtgärder för att förhindra inbrott i garaget har genomförts.
- * Föreningen har ingått ett avtal med Brandsäkra för systematiskt brandskyddsarbete och bland annat installerat nya rökdetektorer och brandsläckare.
- * Föreningen har ingått ett avtal om gruppanslutning för bredband med Ownit.
- * En utredning kring ett eventuellt byggande av en ny lägenhet på entréplan har påbörjats.
- * Nya stadgar har antagits med anledning av den nya lagstiftningen kring hur och när kallelse till föreningsstämma ska ske.
- * Föreningen har sedan den 1 april 2017 ett avtal om tekniskt administrativ förvaltning med RB Fastighetsägare AB.

Medlemsinformation

Under perioden har 6 st överlåtelse ägt rum.

Föreningen hade vid årets början 72 medlemmar, avgående 7 och tillkommande 7, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 72 vid årets slut.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 305	2 269	2 274
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-326	131	181
Soliditet (%)	55,3	54,4	52,7
Kassalikviditet (%)	123,8	222,5	197,0
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	261	220	220
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 100	839	619
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	277	277	277
Lån kronor per kvm bostadsyta	1 838	2 035	2 156
Elkostnad / kvm total yta	66	66	53
Värmekostnad / kvm total yta	94	95	89
Vattenkostnad / kvm total yta	10	12	10

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 536 000	838 837	-764 415	130 939
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		261 171	-261 171	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			130 939	-130 939
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				-326 296
Belopp vid årets utgång	8 536 000	1 100 008	-894 647	-326 296

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-894 647
årets förlust	-326 296
	-1 220 943

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	261 171
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-1 482 114
	-1 220 943

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 304 604	2 269 260
Övriga rörelseintäkter		32 206	18 760
Summa rörelseintäkter		2 336 810	2 288 020
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 992 021	-1 416 211
Övriga externa kostnader	5	-111 052	-161 896
Personalkostnader	6	-67 307	-89 890
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-453 665	-447 802
Summa rörelsekostnader		-2 624 045	-2 115 799
Rörelseresultat		-287 235	172 221
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 752	114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 813	-41 396
Summa finansiella poster		-39 061	-41 282
Resultat efter finansiella poster		-326 296	130 939
Resultat före skatt		-326 296	130 939
Årets resultat		-326 296	130 939

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	14 340 057	14 787 859
Inventarier, verktyg och installationer	8	23 452	29 315
Summa materiella anläggningstillgångar		14 363 509	14 817 174
Summa anläggningstillgångar		14 363 509	14 817 174
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	609 099	1 006 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	80 683	69 370
Summa kortfristiga fordringar		689 782	1 075 785
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		157 293	175 173
Summa kassa och bank		157 293	175 173
Summa omsättningstillgångar		847 075	1 250 958
SUMMA TILLGÅNGAR		15 210 584	16 068 132

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 536 000	8 536 000
Yttre reparationsfond		1 100 008	838 837
Summa bundet eget kapital		9 636 008	9 374 837
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-894 647	-764 415
Årets resultat		-326 296	130 939
Summa fritt eget kapital		-1 220 943	-633 476
Summa eget kapital		8 415 065	8 741 361
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	6 096 316	6 749 642
Övriga skulder		14 800	14 800
Summa långfristiga skulder		6 111 116	6 764 442
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		140 443	137 407
Skatteskulder		30 694	19 946
Övriga skulder		2 782	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	510 484	404 976
Summa kortfristiga skulder		684 403	562 329
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 210 584	16 068 132

Kassaflödesanalys	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		0	0
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets slut	19	0	0
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-287 235	172 221
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		453 665	447 802
Erhållen ränta		8 752	114
Erlagd ränta		-48 619	-64 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		126 564	555 552
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-11 928	-22 084
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		122 879	29 566
Kassaflöde från den löpande verksamheten		237 514	563 034
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-29 315
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-29 315
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-653 326	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-653 326	-400 000
Årets kassaflöde		-415 812	133 719
Likvida medel vid årets början	14		
Likvida medel vid årets början		1 164 524	1 030 805
Likvida medel vid årets slut		748 712	1 164 524

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Brf Räfsan nr 13 är en mindre förening. Föreningen bytte redovisningsprincip för att därigenom skapa möjlighet till aktivering av ombyggnads- och förbättringsarbeten.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Fastigheten</i>	<i>År</i>	<i>Andel av i % bokf värde</i>
Stomme, grund och restpost	100	52,2
Stammar, värme	10	10,0
Stammar, vatten	10	10,0
Fasad	8	3,0
Balkonger	10	1,2
Fönster	45	2,6
Trapphus	3	1,0
Hiss	22	1,4
Bredband	7	1,6
Ventilation	21	1,5
Garage	17	5,0
Markanläggning	20	9,0
Ombyggnad	7	0,5
Tvättstugor, maskiner	7	1,0
		100,0
<i>Övriga anläggningstillgångar</i>		
Tak		40
Ellås		10

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter lokaler	538 716	518 660
Hysesintäkter garage och p-platser	353 100	347 550
Hysesintäkter övriga	10 532	10 532
Årsavgifter bostäder	917 124	917 124
Kabel-TV / Internet	14 418	0
Hysesbortfall	-34 680	-29 650
Fastighetsskatt	66 408	66 408
Uppvärmning	438 636	438 636
El	350	0
Övriga ersättningar och intäkter	3 029	1 322
Vidarefakturering	1 000	17 438
Försäkringsersättningar	28 177	0
	2 336 810	2 288 020

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	205 349	201 820
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	318 449	1 495
	523 798	203 315

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetskötsel / städning entreprenad	204 799	150 754
Obligatorisk ventilationskontroll	0	2 438
Besiktning / Serviceavtal	42 612	8 631
Yttre skötsel	11 250	0
Fastighetsel	299 012	299 678
Uppvärmning	425 107	429 575
Vatten	56 639	53 862
Sophämtning	60 800	55 353
Fastighetsförsäkring	61 946	55 339
Självrisk/reparation försäkringsskador	49 131	0
Kabel-TV / Internet	24 145	9 467
Arvode teknisk förvaltning	65 626	0
Extradebiteringar teknisk förvaltning	15 575	0
Fastighetskatt / Fastighetsavgift	151 580	147 799
	1 468 222	1 212 896

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	8 741	21 104
Revisionsarvode	2 000	3 500
Förvaltningsarvode	65 065	87 712
Övriga externa tjänster/kostnader	34 460	48 955
Övriga förbrukningsinventarier/material	785	625
	111 051	161 896

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	52 000	60 500
Löner övriga	1 875	0
Sociala avgifter	13 432	29 390
	67 307	89 890

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	13 567 263	13 567 263
Ingående anskaffningsvärden mark	4 287 500	4 287 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 854 763	17 854 763
Ingående avskrivningar	-3 066 905	-2 619 103
Årets avskrivningar	-447 802	-447 802
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 514 707	-3 066 905
Utgående redovisat värde	14 340 056	14 787 858
Taxeringsvärden byggnader	38 994 000	38 994 000
Taxeringsvärden mark	48 063 000	48 063 000
	87 057 000	87 057 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 315	29 315
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 315	29 315
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-5 863	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 863	0
Utgående redovisat värde	23 452	29 315

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	17 679	17 670
Andra kortfristiga fordringar	0	-606
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	591 420	989 351
	609 099	1 006 415

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	51 681	48 970
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 002	20 400
	80 683	69 370

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Swedbank 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank AB - lån löst under 2017			0	653 326
Swedbank AB	1,660	2022-05-25	2 350 000	2 350 000
Swedbank AB, 3 mån rörlig	0,497	Löpande	1 480 107	1 480 107
Swedbank AB, 3 mån rörlig	0,455	Löpande	1 300 000	1 300 000
Swedbank AB, 3 mån rörlig	0,617	Löpande	966 209	966 209
			6 096 316	6 749 642
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 0 96 316 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	7 769 000	7 769 000
	7 769 000	7 769 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden	54 000	54 000
Upplupna sociala avgifter	30 583	30 583
Upplupna räntekostnader	1 596	2 402
Förskottsbetalda hyror och avgifter	248 482	187 728
Upplupna uppvärmningskostnader	61 821	59 168
Upplupna elavgifter	30 447	33 720
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83 554	37 375
	510 483	404 976

Not 14 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Banktillgodohavanden	157 293	175 173
Avräkning Klientmedel	591 420	989 351
	748 713	1 164 524

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Stockholm den



Anders Hagander



Henrik Janson



Anita Ericson



John Moen



Emma Dimert



Daniel Berggren

Min revisionsberättelse har lämnats .

Mikael Meyer
Revisor

Till Årsstämman för BRF Räfsan nr 13

Org nr 702002-8622

Räkenskapsåret 2017

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Räfsan nr 13 för räkenskapsåret 2017-01-01-2017-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel.

Revision

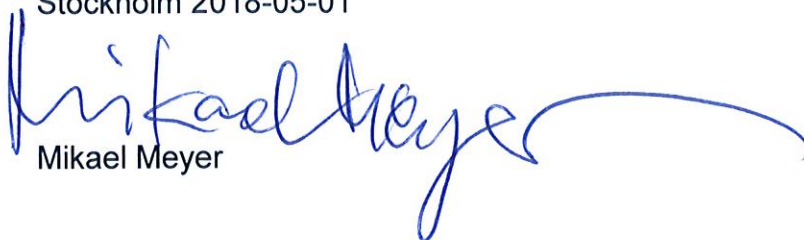
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innerhåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av den samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis som inhämtats ger mig rimlig grund för vårt uttalande nedan.

Uttalande

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställning per 2017-12-31. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2018-05-01


Mikael Meyer