

Årsredovisning
för
Brf Gulaslingen

769621-6501

Räkenskapsåret

2017

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Kungsörnen 1 och byggår 1953, belägen i Täby kommun, med adress Örnstigen 10-18 förvärvades 2011-07-15. På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 44 lägenheter, varav 5 för närvarande är hyreslägenheter och resten bostadsrätter.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 3 570 kvm, varav boytan uppgår till 3 316 kvm (bostadsrättsyta 2 938 kvm och hyresrättsyta 378 kvm) och lokalytan till 258 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 44 st lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
1 st	13 st	25 st	2 st	2 st	1 st

Lokaler

Föreningen har 4 lokaler, varav en är uthyrd, 2 ska hyras ut, och den fjärde är en föreningslokal som hyrs ut till möten, fester och övernattningar.

Lokalen vid Örnstigen 16, här var vi tvungna att använda jurist för att bli av med hyresgästen. Lokalen har visats för ett antal intressenter, men den är fortfarande ej uthyrd.

När lokalen på mot gården blev uppsagd, passade vi på att renovera den och bygga till ett duschrum, samt att vi använder den som föreningslokal, enklare för alla i huset att nå den utan att behöva gå ut, samt att den har egen utgång till innergården. Lokalen är lite mindre och saknar sovrum, så har vi löst det med tre sängskåp samt en extrasäng. Max 4 sovplatser.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos *Brandkontoret*.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen utförs av Arcada AB.

Den tekniska fastighetsförvaltningen sköts av Stridbar El & Byggservice AB.

Genomförda åtgärder under året

En konsult har inspekterat och använt värmekamera i sex lägenheter. Frågan är om vi ska byta fönster eller renovera dem, fortsättning följer.

Stamspolning har utförts av Interspol för hela fastigheten.

Ett trappsteg gick sönder på Örnstigen 12 när KungSängen tappade en leverans i trappan den 2 mars 2015, och det gick ur en bit marmor, den lagades men lagningen höll inte.

Nu är skivan utbytt mot en ny.

Hessling & Lilja har klippt gräset och forslat bort snön och sopat bort allt grus från trottoarerna runt huset.

Vi har haft två städdagar under året, 23 april och 22 oktober.

Roger Löfström har besiktigat taket, kontrollerat takläckage, bytt gångbrygga och trasiga takpannor har bytts ut, samt rensat hängrännor.

Två balkongräcken ut mot Örnstigen har fått träet utbytt och målats om.

Lokalen på baksidan renoveras upp och blir vår nya föreningslokal.

Vattenskada i hyresrätt Örnstigen 16

Beställt sängskåp för att utnyttja nya föreningslokalen bättre.

Översta trappsteget i port 10, var det en sten som rest sig, det har åtgärdats av Schaktmiljö AB.

Planerade åtgärder/underhåll

Byte eller renovering av fönster/balkongdörrar.

De fem portarna, kommer att byggas om eller bytas ut.

Åtgärda yttertrappan i port 14.

Badrummen i våra hyresrätter behöver renoveras.

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) ska göras efter att nya ventildon satts in.

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

År	Åtgärd
2013	Nytt tak
2013	Bergvärme, återvinning från fläktar och spillvattentank
2014	Fiberinstallation

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2010-06-17. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2011-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2013-06-24.

Styrelse

Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Christina Nord	Ordförande	Vald på årsstämma 2017-05-30
Hans Stenback	Ledamot	Vald på årsstämma 2016-05-25
Margareta Barholm	Ledamot	Vald på årsstämma 2016-05-25
Åsa Widén	Ledamot	Vald på årsstämma 2017-05-30
Louise Borglund	Suppleant	Vald på årsstämma 2017-05-30

Revisorer

Peter Olofson Auktoriserad revisor, Finnhammars revisionsbyrå AB

Valberedning

Saknas.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 14 protokollförda sammanträden.

Information och kommunikation

Styrelsen informerar i varje port på väggtaflan, och via hemsidan.

Avtal

Hysesavtal med TeliaSonera Mobile Networks AB
Teknikbyrå gruppabonnemang för fiber
Serviceavtal med LaFor för bergvärmen

Organisation

Vi har börjat med portvärdar:
Christina Nord har Örnstigen 10,
Margareta Barholm har Örnstigen 12,
Hans Stenback har Örnstigen 14,
Lena Gårder invald som portvärd för Örnstigen 16,
samt Sven Stridh för Örnstigen 18.

Vi har en fantastisk trädgårdsgrupp som består av Lena Gårder och Lena Fredholm.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 7 överlåtelser ägt rum.

Andrahandsuthyrningar

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa lagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte har möjlighet att bo i lägenheten. Nyttjande rätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand.

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Förändrades senast 2015-07-01, höjning med 10%, gäller även för garage och uthyrda förråd.

Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal.

Finansiering

Föreningen sparar för närvarande för att ha reserver för framtida underhåll.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).

Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.

Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Vi har lån på 26,2 miljoner kronor.

Taxering

Fastigheten är taxerad till 48 663 000 kr, varav markvärde 21 402 000 kr och byggnaden 27 261 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2017 har varit 1 315 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	562	562	536	511
Hyror lokal kr / kvm lokalyta	278	778	746	578
Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta	678	709	694	820
Drift och förvaltning kr/kvm byggnadsyta	361	281	308	666
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	8 739	8 739	8 768	8 917
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	53,8	53,8	58,1	58,1
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	145	145	145	145
Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta	41	38	38	38
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	224	298	182	0
Totala underhållsreserver i tkr	1 875	992	0	0

(Bostadsrättsyta 2 998 kvm (2013-2014 2 938 kvm), lokalyta 258 kvm samt byggnadsyta 3 570 kvm)

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta

Anger den genomsnittliga uttagna årsavgiften av medlemmarna under året per kvadratmeter total bostadsrättsyta.

Hyror lokal kr / kvm lokalyta

Anger den genomsnittliga årshyran av bostadshyresgäster under året per kvadratmeter total hyresrättsyta.

Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta

Anger föreningens totala intäkter per kvadratmeter av den totala byggnadsytan. Intäkterna skall dels täcka de årliga utgifterna och bör dels täcka de beräknade kostnaderna för årets slitage på fastigheten..

Drift och förvaltningskostnader kr/kvm byggnadsyta

Anger föreningens utgifter för löpande verksamheten per kvm, alltså ej med periodiskt underhåll och avskrivningar.

Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75% av ett marknadsvärde)

Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta

Avskrivningar är en kostnad som inte genererar en utbetalning. Förutsatt att föreningens resultat täcker avskrivningarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser avskrivningarna skapar för framtida underhåll.

Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta

Förutsatt att föreningens resultat är positivt och täcker avsättningen till underhållsfond enligt stadgarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser underhållsfonden skapar för framtida underhåll.

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka utgifterna även räcker till reserver för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fyra reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för ytte underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt.

Styrelsen för Brf Gulaslingan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen har sitt säte i Täby.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 51 medlemmar. Under året har 7 lägenheter bytt ägare, 11 medlemmar har därav beviljats utträde och 9 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 49 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 417	2 532	2 477	2 300
Resultat efter finansiella poster	-367	502	-235	-1 735
Soliditet (%)	66	66	66	65

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 821	1 410	462	-3 705	502	51 489
Disposition av föregående års resultat:			146	356	-502	0
Årets resultat					367	367
Belopp vid årets utgång	52 821	1 410	608	-3 349	367	51 856

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 349 372
årets förlust	-366 774
	-3 716 146
behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	145 989
i ny räkning överföres	-3 862 135
	-3 716 146

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske enligt underhållsplan. Då föreningen inte har någon underhållsplan ännu så föreslår styrelsen att föreningen ändå sätter av ett belopp som motsvarar 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		2 417 463	2 532 134
Övriga rörelseintäkter		1 200	500
Summa rörelseintäkter		2 418 663	2 532 634
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-1 746 154	-867 345
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-124 922	-121 209
Styrelsearvoden	7	-67 117	-64 054
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-516 156	-516 156
Summa rörelsekostnader		-2 454 349	-1 568 764
Rörelseresultat		-35 686	963 870
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	5
Räntekostnader		-331 088	-462 036
Summa finansiella poster		-331 088	-462 031
Resultat efter finansiella poster		-366 774	501 839
Resultat före skatt		-366 774	501 839
Årets resultat	8	-366 774	501 839

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	72 015 761	72 531 917
Summa materiella anläggningstillgångar		72 015 761	72 531 917
Summa anläggningstillgångar		72 015 761	72 531 917
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		896	32 534
Bankkonto hos förvaltare och övriga fordringar		4 178 526	3 978 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	26 650	32 922
Summa kortfristiga fordringar		4 206 072	4 044 146
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 619 618	1 611 727
Summa kassa och bank		1 619 618	1 611 727
Summa omsättningstillgångar		5 825 690	5 655 873
SUMMA TILLGÅNGAR		77 841 451	78 187 790

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 821 000	52 821 000
Upplåtelseavgifter		1 409 774	1 409 774
Fond för yttre underhåll		607 745	461 756
Summa bundet eget kapital		54 838 519	54 692 530
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 349 372	-3 705 221
Årets resultat		-366 774	501 839
Summa fritt eget kapital		-3 716 146	-3 203 382
Summa eget kapital		51 122 373	51 489 148
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	26 200 000	26 200 000
Summa långfristiga skulder		26 200 000	26 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		136 379	83 172
Skatteskulder		78 490	149 954
Övriga skulder		750	11 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	303 459	253 994
Summa kortfristiga skulder		519 078	498 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 841 451	78 187 790

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,7% / 143 år
Fastighetsförbättringar	2,5-5% / 20-40 år

Not 1 Föreningens intäkter

	2017	2016
Årsavgifter	1 684 570	1 684 570
Hyror bostäder	416 345	412 291
Hyror lokaler	71 430	200 868
Hyror parkering/garage	63 360	63 360
Hyror förråd	17 868	15 533
Övriga intäkter	76 214	68 722
Intäkter överlåtelse/pant	8 960	10 681
Kommunikation (TV, Tele, IT)	79 916	76 609
	2 418 663	2 532 634

Intäkter överlåtelse/pant motsvaras av en administrativ kostnad med motsvarande belopp.

Not 2 Fastighetsskötsel

	2017	2016
Fastighetsskötsel entreprenad	39 000	39 000
Fastighetsskötsel enligt beställning	6 383	7 597
Städning	50 200	45 000
Förbrukningsmateriel fastighet	8 921	6 193
Snöröjning	18 447	20 842
Skötsel gård,	26 092	27 860
Mattvätt	2 381	0
Sotning	0	3 900
Serviceavtal	6 950	3 125
	158 374	153 517

Not 3 Reparationer

	2017	2016
Reparation bostäder	0	3 107
Reparation gemensamhetsutrymmen	146	900
Reparation tvättstuga	19 828	11 331
Reparation VVS	62 567	15 938
Reparation lås	8 450	17 287
Reparation ventilation	0	6 375
Reparation elinstallationer	16 491	2 439
Konsultarvode reparation och underhåll	0	6 675
Reparation värmeanläggning	980	0
Reparation portar	29 529	0
Vattenskada	190 374	0
	328 365	64 052

Not 4 Periodiskt underhåll

	2017	2016
Periodiskt underhåll byggnad	164 601	38 125
Periodiskt underhåll lokaler	45 195	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	419 419	0
Periodiskt underhåll värmeanläggning	0	9 563
Periodiskt underhåll tak	20 194	0
	649 409	47 688

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2017	2016
Fastighetsel	316 108	324 795
Vattenkostnader	100 283	102 400
Sophämtning, sopsug, grovsopor	65 228	49 452
Försäkring	48 712	48 783
	1 185	238
Fastighetsskatt	78 490	76 422
	610 006	602 090

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2017	2016
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	53 779	52 652
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt med samma belopp)	8 960	10 681
Kontorskostnader	3 882	10 114
Möteskostnader styrelse och stämma	6 030	1 568
Trivselkostnader	7 635	3 891
Föreningsavgifter	6 125	6 125
Övriga förvaltningskostnader	3 386	5 928
Juridiska åtgärder	7 625	2 750
Revisionsarvoden (extern revisor)	27 500	27 500
	124 922	121 209

Not 7 Styrelsearvoden

Föreningen har ingen anställd personal

	2017	2016
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	14 127	14 054
Utbildning	2 990	0
	67 117	64 054

Not 8 Årets resultat

Uppställningen nedan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader. Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2017	2016
Årets resultat	-366 773	501 839
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	516 156	516 156
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	649 409	47 688
Underhållsöverskott	798 792	1 065 683

Byggnadsytan är 3570 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 224 kr/kvm (fg år 298 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 100-200 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 855 570	74 855 570
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 855 570	74 855 570
Ingående avskrivningar	-2 323 653	-1 807 497
Årets avskrivningar	-516 156	-516 156
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 839 809	-2 323 653
Utgående redovisat värde	72 015 761	72 531 917
Taxeringsvärden byggnader	27 261 000	27 261 000
Taxeringsvärden mark	21 402 000	21 402 000
	48 663 000	48 663 000
Bokfört värde byggnader	49 187 996	49 704 152
Bokfört värde mark	22 827 765	22 827 765
	72 015 761	72 531 917

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring Brandkontoret	21 220	20 553
Bostadsrätterna	5 430	5 430
Anticimex	0	6 939
	26 650	32 922

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Lån SEB	1,30	2018-07-28	3 075 000	3 075 000
Lån SEB	1,89	2022-07-28	5 375 000	5 375 000
Lån SEB	1,00	2019-07-28	5 375 000	5 375 000
Lån SEB	1,14	2020-07-28	5 375 000	5 375 000
Lån SEB	1,51	2019-06-28	3 000 000	3 000 000
Lån SEB	1,35	2020-12-28	4 000 000	4 000 000
			26 200 000	26 200 000

0 kr förfaller inom 0-5 år. 26 200 000 kr förfaller 5 år eller senare.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda avgifter	224 430	192 907
Upplupen revisionskostnad	18 000	18 000
El	36 622	39 932
Renhållning	343	501
Övrigt	7 133	2 654
SEB	16 931	
	303 459	253 994

Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	26 200 000	26 200 000
	26 200 000	26 200 000

Täby 2018-05-15

Christina Nord

Hans Stenback

Margareta Barholm

Åsa Widén

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-

Peter Olofson
Auktoriserad revisor