

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Djursborg 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2020.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-10-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-02-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Rolf Gunnar Carlman	Ledamot
Gun Lisbeth Gustafsson	Ledamot
Fredrik Tomas Jälminger	Ledamot
Daniel Bertil Emanuel Jönér	Ledamot
Fredrik Olof Mikael Wejdmark	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Schumacher	Ordinarie Extern
-------------------	------------------

Valberedning

Lennart Gustafsson	
Thomas Ivarson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Djursborg 2	1980	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus.

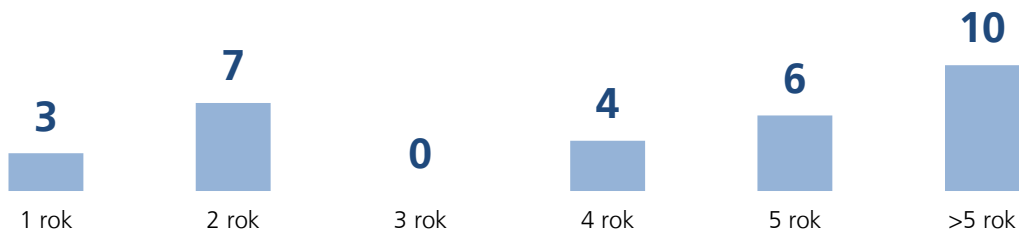
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 344 m², varav 4 202 m² utgör lägenhetsyta och 142 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Skönhetsvård	142 m ²	2020-10-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Taksäkerhet	2017	Arbetsplattform, stege, räcke
Nya balkonger	2016	8 nya balkonger
Målning källarutrymmen	2016	Inkl. soprum, värmecentral
Obligatorisk ventilationskontroll	2015 - 2016	Gjordes senast 2006
Ny papp/läkt tegeltak	2015	
Målning taket	2015	Målat fläckvis
Byte expansionskärl/pump	2014	Fastighetsägarna
Spolning alla stammar	2014	Avloppsteknik
Installation av fibernät	2013	
Renovering/målning fönster	2013 - 2014	Utfört av Fog & Fönster
Sotning	2013	Skall ske vart 4:e år
Vinkällare	2012	
Brandskyddskontroll	2009	Utan anmärkning, skall ske var 8:e år
Energideklaration	2009	
Renovering av trapphus	2006 - 2007	Färdigställda mars 2007
Uppförande av 2 vindslägenheter	2004 - 2005	
Nya balkonger	2004	5 nya balkonger
Elstambyte	1981 - 2003	
Rörstambyte	1981 - 1986	
Omputsning av fasad	1981	
Omläggning av tak	1981	Översyn gjord 2004/2005
Nyinstallation hiss	1912 - 1914	Nya hissmaskinerier 2004
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering gatan	2018	Ca 2,3 Milj.
Elcentralen	2019	0,3 Milj.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Internet uppkopplingstyp	Fiber
Teknisk förvaltning	Föreningen genom upphandling
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV via coax kabel	Comhem
Fjärrvärmecentralen	Fastighetsägarna

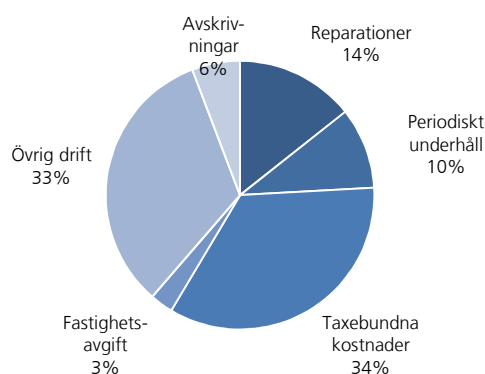
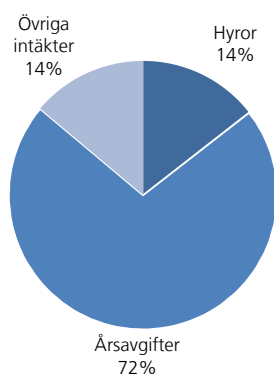
Föreningens ekonomi

Föreningen planerar att låna upp ytterligare 1,7 Milj. för att klara av fasadrenoveringen som kostar ca 2,3 Milj.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 194 392	2 491 946
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 552 936	2 193 424
Finansiella intäkter	3 401	3 795
Minskning kortfristiga fordringar	193 123	0
Kapitaltillskott	0	903 591
	2 749 460	3 100 810
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 057 105	3 012 381
Finansiella kostnader	17 127	17 282
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	876 563
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 614
Minskning av långfristiga skulder	20 000	5 000
Minskning av kortfristiga skulder	53 121	484 524
	2 147 354	4 398 364
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 796 498	1 194 392
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	602 106	-1 297 554

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uppgörelse med Skönhetsborgren har nåtts under året och föreningen har erhållit ersättning via rättshjälpsförsäkringen för merparten av föreningens juridiska kostnader samt obetald hyra. Vattenskada EDA9A Våning 1 och 2. Arbete pågår under 2017/18.

Föreningen har lagt ned ev. planer på process mot Båge Bygg för vattenskadan på takterass. Föreningen har erhållit ersättning via rättshjälpsförsäkringen för merparten av våra juridiska kostnader.

Taksäkerheten har förbättrats med arbetsplattform, stege samt räcke. Avloppsränna på gården har lagats och förbättrats. Lösa trappträcken i EDA9B har åtgärdats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	435	420	383	383
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 602	2 735	1 783	2 285
Lån/m ² bostadsrättsyta	470	475	476	0
Elkostnad/m ² totalyta	11	11	12	10
Värmekostnad/m ² totalyta	136	138	133	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	11	10	10
Kapitalkostnader/m ² totalyta	4	4	1	0
Soliditet (%)	73	72	68	96
Resultat efter finansiella poster (tkr)	355	-1 061	-969	-853
Nettoomsättning (tkr)	2 199	2 154	1 830	1 934

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 202 m² bostäder och 142 m² hyreslokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	114	0	0	114
Upplåtelseavgifter	9 158 955	0	0	9 158 955
Kapitaltillskott	903 591	0	0	903 591
Fond för yttre underhåll	411 696	366 645	-606 240	651 291
S:a bundet eget kapital	10 474 356	366 645	-606 240	10 713 951
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 241 498	-366 645	-454 672	-3 420 180
Årets resultat	354 641	354 641	1 060 912	-1 060 912
S:a ansamlad förlust	-3 886 857	-12 004	606 240	-4 481 093
S:a eget kapital	6 587 499	354 641	0	6 232 858

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	354 641
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 874 853
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-366 645</u>
summa balanserat resultat	-3 886 857

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>214 368</u>
att i ny räkning överförs	-3 672 489

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 198 766	2 153 565
Övriga rörelseintäkter	Not 3	354 170	39 859
Summa rörelseintäkter		2 552 936	2 193 424
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 583 881	-2 687 736
Övriga externa kostnader	Not 5	-472 789	-324 250
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-127 463	-228 468
Summa rörelsekostnader		-2 184 134	-3 240 453
RÖRELSERESULTAT		368 802	-1 047 030
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 401	3 795
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 127	-17 282
Summa finansiella poster		-13 726	-13 487
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		355 076	-1 060 516
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-435	-396
		-435	-396
ÅRETS RESULTAT		354 641	-1 060 912

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	7 116 012	7 243 476
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 116 012	7 243 476
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 118 812	7 246 276
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	193 147
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 524 955	927 497
Summa kortfristiga fordringar		1 524 955	1 120 644
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	13 408	13 408
		13 408	13 408
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		325 497	320 826
Summa kassa och bank		325 497	320 826
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 863 860	1 454 877
SUMMA TILLGÅNGAR		8 982 672	8 701 153

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 159 069	9 159 069
Kapitaltillskott		903 591	903 591
Fond för yttre underhåll	Not 12	411 696	651 291
Summa bundet eget kapital		10 474 356	10 713 951
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 241 498	-3 420 180
Årets resultat		354 641	-1 060 912
Summa fritt eget kapital		-3 886 857	-4 481 093
SUMMA EGET KAPITAL		6 587 499	6 232 858
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 955 000	1 975 000
Summa långfristiga skulder		1 955 000	1 975 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	20 000	20 000
Leverantörsskulder		116 785	119 391
Skatteskulder		19 719	11 372
Övriga skulder		97 100	97 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	186 569	245 432
Summa kortfristiga skulder		440 173	493 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 982 672	8 701 153

Noter

Belopp i SEK om inte annat anges

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	66 år	66 år
Fastighetsförbättringar	10 år, 50år	10 år, 50år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Ventilation	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	20 år
Balkonger	60 år	60 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 829 349	1 765 143
Hyror lokaler	369 424	388 430
Öresutjämning	-7	-8
	2 198 766	2 153 565

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	261 148	0
Återbäring försäkringsbolag	14 725	19 000
Övriga intäkter	78 297	20 859
	354 170	39 859

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	6 625	20 125
	Städning entreprenad	66 776	59 968
	Städning enligt beställning	1 801	1 613
	Sotning	0	8 353
	Hissbesiktning	3 656	3 563
	Myndighetstillsyn	0	7 560
	Gemensamma utrymmen	824	2 688
	Gård	2 448	1 880
	Serviceavtal	29 469	48 526
	Förbrukningsmateriel	2 387	1 470
	Brandskydd	3 375	0
		117 361	155 746
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	10 206	0
	Lokaler	1 850	0
	Sophantering/återvinning	1 350	0
	Lås	1 396	17 607
	VVS	3 106	31 574
	Värmeanläggning/undercentral	7 050	0
	Elinstallationer	0	34 193
	Hiss	28 137	18 400
	Tak	0	4 500
	Fönster	0	2 094
	Vattenskada	258 959	21 231
		312 054	129 599
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	135 390
	Entré/trapphus	41 328	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	10 364	0
	Tak	92 788	0
	Fasad	69 888	0
	Balkonger/altaner	0	1 338 228
		214 368	1 473 618
	Taxebundna kostnader		
	El	48 904	49 375
	Värme	589 484	598 879
	Vatten	51 357	48 845
	Sophämtning/renhållning	63 084	61 344
		752 829	758 443
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	64 131	48 722
	Kabel-TV	17 270	17 150
	Bredband	44 268	44 268
		125 669	110 140
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	61 600	60 190
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 583 881	2 687 736

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	0	600
	Tele- och datakommunikation	4 595	2 787
	Juridiska åtgärder	295 237	97 782
	Revisionsarvode extern revisor	15 500	14 375
	Föreningskostnader	34 675	40 573
	Styrelseomkostnader	10 580	18 400
	Fritids- och trivselkostnader	15 588	1 320
	Förvaltningsarvode	71 422	69 516
	Administration	7 596	4 189
	Korttidsinventarier	1 787	0
	Konsultarvode	10 470	69 367
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 340	5 340
		472 789	324 250
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	50 929	50 929
	Förbättringar	58 534	159 539
	Markanläggning	18 000	18 000
		127 463	228 468
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 642 781	11 748 718
	Nyanskaffningar	0	894 063
	Utgående anskaffningsvärde	12 642 781	12 642 781
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 399 305	-5 170 837
	Årets avskrivningar enligt plan	-127 463	-228 468
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 526 768	-5 399 305
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 116 012	7 243 476
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 106 590	4 106 590
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 028 000	40 028 000
	Taxeringsvärde mark	82 187 000	82 187 000
		122 215 000	122 215 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	120 000 000	120 000 000
	Lokaler	2 215 000	2 215 000
		122 215 000	122 215 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	14 875	14 875	
	Utgående anskaffningsvärde	14 875	14 875	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-14 875	-14 875	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-14 875	-14 875	
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0	
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		2 800	2 800	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31	
	Skattekonto	53 954	53 930	
	Klientmedel hos SBC	1 471 001	873 567	
		1 524 955	927 497	
Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	SBC AB	13 408	37 080	13 408
		13 408	37 080	13 408
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31	
	Vid årets början	651 291	1 378 867	
	Reservering enligt stadgar	366 645	366 645	
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-606 240	-1 094 221	
	Vid årets slut	411 696	651 291	

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31
	Handelsbanken	0,850 %	1 975 000	1 995 000
	Summa skulder till kreditinstitut		1 975 000	1 995 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 000	-20 000
			1 955 000	1 975 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 875 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	93	47
	Avgifter och hyror	186 476	186 529
	Förskottsaviserade avgifter och hyror	0	58 855
		186 569	245 431

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerar att renovera gatufasaden mot gatan med start våren 2018.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2018

Rolf Gunnar Carlman
Ledamot

Gun Lisbeth Gustafsson
Ledamot

Fredrik Tomas Jälminger
Ledamot

Daniel Bertil Emanuel Jönér
Ledamot

Fredrik Olof Mikael Wejdmark
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor