

Årsredovisning

Brf Bostaden i Örby 1

769613-9158

Styrelsen för Brf Bostaden i Örby 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bostaden i Örby 1, som har sitt säte i Stockholm kommun och som registrerades hos Bolagsverket 2006-02-23, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark, som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal.

Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta bostadsrättsförening.
Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Stoppuret 1, avtal gäller till och med 2028-01-01.

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

1,5 r o k	8 st	280 kvm
2 r o k	8 st	476 kvm
3 r o k	8 st	629 kvm
4 r o k	16 st	1 498 kvm
Totalt	40 st	2 883 kvm

FASTIGHET

Fastighetsbeteckningen är Stoppuret 1.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Försäkring.

STYRELSE

Styrelsen har genomfört 16 protokollförda sammanträden under 2017. Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman 2017-06-01 och styrelsekonstitution haft följande sammansättning:

Anders Wallin, ledamot
Mikael Sjöblom, ledamot
Anette Carlsson Berggren, ledamot
Emelie Färdigs, ledamot (tom 2017-11-01)
Lidaw Pello Esso, suppleant, (ledamot from 2017-11-01)
Kenneth Gozzi, suppleant
Priya Verma, suppleant
Alexander Wallo, suppleant

REVISOR

Till yrkesrevisor valdes Clas Niklasson Grant Thornton Sweden AB.
Till internrevisor valdes Birgitta Widmark.
Till suppleant till internrevisor valdes Alexander Bergqvist.

VALBEREDNING

Tomas Frandén, sammankallade och Annika Nordblom

FÖRVALTNING

Räkenskaper och medelsförvaltning har skötts av Frubo AB.
From 2012 har JIDEK (en del av koncernen RUBIN AB) hand om den tekniska förvaltningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under räkenskapsåret färdigställt energideklarationen som påbörjades under tidigare period med kompletterande radonmätning där värdena var låga och under gränsvärdet.

Under hösten fick medlemmarna den efterlängta fibern installerad till varje lägenhet. Gruppavtal för internetanslutning tre år tecknades hos ComHem via kabelteuttaget.

Ett extra konstituerande styrelsemöte genomfördes 2017-11-01 i och med att dåvarande kassör flyttade och därmed utgick ur styrelsen.

Två städdagar genomfördes under året med god uppslutning av medlemmarna. Föreningen ordnar hämtning av grovsopor vid tre tillfällen varje år. I samband med detta rensades också källargångar samt soprum.

Tyvärr utsattes föreningen av klotter på fasaden, där gärningsmannen kunde gripas.

Domen föll och Tingsrätten utdömde skadestånd till föreningen om ca 30 000 kr.

Föreningens ekonomi är fortsatt god och avgiften för medlemmarna ligger kvar på samma nivå som tidigare år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början: 59 st.

Antalet medlemmar vid årets slut: 61 st.

Antalet avgående medlemmar under året: 10 st.

Antalet tillkommande medlemmar under året: 12 st

Av föreningens bostadsrätter har 6 stycken överlåtits under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	2 408	2 430	2 416	2 405
Resultat efter finansiella poster	-321	-380	-367	-357
Soliditet %	84	84	84	83
Balansomslutning	86 394	86 718	87 177	87 930
Årsavgift bostäder kr/kvm	727	727	727	727
Kassalikviditet %	350	282	229	231

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	72 950 000	339 406	-414 069	-380 071
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-380 071	380 071
Förändring underhållsfond		40 000	-40 000	
Årets resultat				-321 203
Belopp vid årets utgång	72 950 000	379 406	-834 140	-321 203

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-834 140
Årets resultat	-321 203
<i>Summa</i>	<i>-1 155 343</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	40 000
Balanseras i ny räkning	-1 195 343
<i>Summa</i>	<i>-1 155 343</i>

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

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	2 408 170	2 430 267
Övriga rörelseintäkter		93 736	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 501 906	2 430 267
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 285 024	-1 223 510
Övriga externa kostnader	3	-118 650	-95 858
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-41 096	-43 646
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-888 444	-888 439
Summa rörelsekostnader		-2 333 214	-2 251 453
Rörelseresultat		168 692	178 814
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		–	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-489 895	-558 887
Summa finansiella poster		-489 895	-558 885
Resultat efter finansiella poster		-321 203	-380 071
Resultat före skatt		-321 203	-380 071
Årets resultat		-321 203	-380 071

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	84 463 547	85 351 991
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>84 463 547</i>	<i>85 351 991</i>
Summa anläggningstillgångar		84 463 547	85 351 991
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		750	–
Övriga fordringar		31 660	51
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	121 619	111 425
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>154 029</i>	<i>111 476</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 776 662	1 254 338
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 776 662</i>	<i>1 254 338</i>
Summa omsättningstillgångar		1 930 691	1 365 814
SUMMA TILLGÅNGAR		86 394 238	86 717 805

	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	72 950 000	72 950 000	
Underhållsfond	379 406	339 406	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>73 329 406</i>	<i>73 289 406</i>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-834 140	-414 069	
Årets resultat	-321 203	-380 071	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 155 343</i>	<i>-794 140</i>	
Summa eget kapital	72 174 063	72 495 266	
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	13 668 452	13 738 706
Summa långfristiga skulder	13 668 452	13 738 706	
Kortfristiga skulder			
Kort del av långfristiga lån	46 836	–	
Leverantörsskulder	237 331	203 711	
Skatteskulder	2 885	2 579	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	264 671	277 543
Summa kortfristiga skulder	551 723	483 833	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	86 394 238	86 717 805	

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100
Tomträtt	1	100
Glastak Entré	10	10

Not 1	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	2 095 008	2 095 008
	Hysesintäkter p-platser	115 250	122 275
	Prel debiterad el	18 950	22 400
	Förbrukning/avräkning el medlemmar	107 322	114 264
	Bredband	71 640	76 320
		2 408 170	2 430 267

Not 2	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	-140 800	-133 762
	Fastighetsstädning	-38 295	-24 813
	Hissbesiktning	-5 676	-5 584
	El	-201 261	-191 880
	Uppvärmning	-400 810	-412 302
	Vatten och avlopp	-66 009	-62 780
	Sophämtning/renhållning	-55 814	-51 326
	Snöröjning/sandning	-51 388	-69 538
	Grundavtal hissar	-70 361	-67 655
	Fastighetsförsäkring	-27 132	-22 676
	Kabel-Tv, Bredband	-97 160	-101 944
	Installation tillval bredband	-62 125	-
	Fastighetsavgift/skatt	-26 280	-25 360
	Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier	-1 489	-387
	Reparation och underhåll	-35 911	-46 829
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-788	-5 836
	Reparation och underhåll vvs	-2 413	-838
	Reparation och underhåll portar och lås	-1 312	-
		-1 285 024	-1 223 510

Not 3	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Revisionsarvode	-9 650	-9 662
	Kameral förvaltning	-56 061	-54 714
	Kameral förvaltning, extra	-7 070	-4 908
	Övriga kostnader, admin m.m.	-1 291	-1 712
	Föreningsomkostnader	-115	-1 871
	Konsultkostnader	-9 108	-8 808
	Bankkostnader	-2 586	-2 320
	Föreningsavgifter	-5 110	-5 110
	Stämmokostnader	-1 875	-1 500
	Hemsida	-462	-388
	Porto	-322	-65
	Övriga externa tjänster	-	-4 800
	Energideklaration	-25 000	-
		-118 650	-95 858

Not 4	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde byggnad och tomträtt	88 034 884	87 945 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Årets investeringar, glastak vid entré	-	89 884
	Utgående anskaffningsvärden	88 034 884	88 034 884
	Ingående avskrivningar	-2 682 893	-1 794 454
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar tomträtt	-150 000	-150 000
	Årets avskrivningar byggnad	-738 444	-738 439
	Utgående avskrivningar	-3 571 337	-2 682 893
	Redovisat värde*	84 463 547	85 351 991
	Taxeringsvärden**	49 800 000	49 800 000

*Restvärde 2017 varav:

Byggnad	69 763 547
Tomträtt	14 700 000

**Taxeringsvärde 2017:

Byggnad	37 000 000
Mark	12 800 000

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsförsäkring	34 488	1 909
	FRUBO AB	15 180	4 982
	Com Hem AB	20 401	25 615
	Exploateringskontoret, tomträttsavgäld	51 550	73 809
	Bostadsrätterna	–	5 110
		121 619	111 425

Not 6	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Stadshypotek 189352169549 2019-06-30 1,35%	4 080 271	4 080 271
	Stadshypotek 189352162278 2018-02-15 1,20%	4 975 000	4 975 000
	Stadshypotek 1893524082 2020-04-30 1,35%	4 660 017	4 683 435
	Kort del av långa lån	-46 836	–
		13 668 452	13 738 706

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 13 481 108 kronor.

Not 7	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förskottsinsbetalda avgifter/hyror	180 228	187 643
	Upplupna utgiftsräntor	12 871	17 034
	Styrelsearvode inkl sociala kostnader	45 997	34 957
	Revisionsarvode	9 375	9 100
	Rubin AB/Jidek förvaltning	16 200	28 075
	Rejlers	–	734
		264 671	277 543

Not 8	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning	15 095 000	15 095 000
	Summa ställda säkerheter	15 095 000	15 095 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2018-



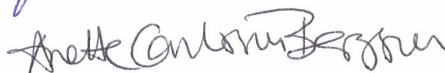
Anders Wallin



Lidaw Pello Esso



Mikael Sjöblom



Anette Carlsson Berggren

Vår revisionsberättelse har lämnats *2/5-2018*

Grant Thornton Sweden AB



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor



Birgitta Widmark
Internrevisor