



Årsredovisning 2017

Brf Ädelman Mindre 7
Org. 769602-0382

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Styrmansgatan 5, 114 54 STOCKHOLM
mikael.jondal@gmail.com (Mikael Jondal),
www.adelmanmindre7.bostadsratterna.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se
www.agentaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Ädelman Mindre 7 i Stockholms kommun förvärvades 1999-12-07.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Styrmansgatan 5, med närhet till såväl Strandvägen, Djurgården som Karlaplan.

Fastigheten byggdes 1886/1887 och har nybyggnadsår 1929 och värdeår 1949. Fastigheten har ett högt kulturhistoriskt värde och byggherre är E Thauenius.

Föreningen äger marken som fastigheten är belägen på.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1906 kvm, varav 1676 kvm utgör lägenhetsyta och 230 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

9 st 2 rum och kök
1 st 4 rum och kök
5 st 5 rum och kök
1 st 7 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga (16) upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är Åmells konsthandel, där avtalet forlöper tills någon av parterna säger upp det.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 20 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Bostadsrätterna. I avtalet ingår gemensam bostadsrättstillägg.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2007, vilken sträcker sig tills vidare. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte	1983
Byte av el-dragning	1983
Renovering av fasad	2002
Renovering av trapphus	2006
Byte av hissmotor och styrenhet	2006
OVK-besiktning	2008
Energideklaration	2008
Fönstermålning	2008
Reparation av tak	2009
Tätskikt gård	2011
Renovering av balkonger gathus (mot gården)	2012
Målning av fönster mot gatan	2014
Målning av fönster mot gård	2015
Renovering av port	2015
Ventilationsförbättring	2015
Nödbelysning källare	2016
Fönster 5 tr	2016
Renovering av trapphus och gård	2016
Antal mindre åtgärder	2016

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Fastighetsägarna Stockholm. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-02-13 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades samma år. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2005-06-23. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna Stockholm och Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 19 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som avgått under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 19. Under året har tre överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-30 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mikael Jondal	ledamot/ordf.
Joakim Ekenberg	ledamot
Anette Hedman	ledamot
Johan Stackelberg	ledamot
Hans-Göran Hanzon	suppleant
Elena von Dönhoff	suppleant
Matilda Liljequist	suppleant

Till **revisor** har Marianne Johansson, Refsta Ekonomi & Revision AB Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Carolina Johansson och Ali Akbari.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till fem st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2016 är -79 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var 102 Kkr. Förändringen beror främst på ökade reparations och underhållskostnader om 199 Kkr.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 299 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 220 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Föreningen gör ett totalt positivt kassaflöde om 115 Kkr. Då har man även tagit hänsyn till gjorda amorteringar och förändring avseende kortfristig del av långfristiga skulder. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Torktumlare	26
Kameraövervakning	30
Målning tvättstuga	24
Renovering trapphus	45
Nytt förråd m cykelställ	110
Rep av rör o. högtryckspolning	36
Mindre reparationer	24

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1335 Kkr fram till år 2023 enligt föreningens underhållsplan. Nedan ses de närmast kommande åtgärderna. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	Kostnad/Kkr
Renovering gården	75
Renovering taket	40
Ramp i trapphus	20

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 522 894	1 326 088	-3 005 454	101 609	25 945 137
Avsättning till yttre fond		335 000	-335 000		
Balanseras i ny räkning			101 609	-101 609	
Årets resultat				-79 182	-79 182
Belopp vid årets utgång	27 522 894	1 661 088	-3 238 845	-79 182	25 865 956

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kr	1 298 164	1 236 399	1 247 305	1 243 384	1 222 691
Resultat efter finansiella poster, Kr	-79 182	101 609	-162 433	-68 922	-120 197
Soliditet, %	71,9%	71,8%	71,6%	71,4%	71,2%
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	573	573	573	573	573
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 812	5 882	5 958	6 034	6 110
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	16 422	16 422	16 422	16 422	32 844
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,2%	1,5%	2,1%	2,7%	3,0%
Fastighetens belåningsgrad, % **	28,1%	28,2%	28,4%	28,5%	28,6%

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 238 845
Årets resultat	-79 182
	<hr/>
	-3 318 027
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	208 800
I ny räkning överföres	-3 526 827
	<hr/>
	-3 318 027

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01	2016-01-01
	Not	2017-12-31	2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 241 712	1 236 399
Övriga rörelseintäkter		56 451	0
Summa rörelsens intäkter		1 298 163	1 236 399
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-885 031	-610 248
Övriga externa kostnader	4	-79 559	-75 804
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-298 946	-303 111
Summa rörelsens kostnader		-1 263 536	-989 163
Rörelseresultat		34 627	247 236
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2	39
Räntekostnader		-113 811	-145 666
Summa finansiella poster		-113 809	-145 627
Resultat efter finansiella poster		-79 182	101 609
Årets resultat		-79 182	101 609

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	34 633 427	34 914 170
Installationer	6	111 068	129 271
Summa materiella anläggningstillgångar		34 744 495	35 043 441
Summa anläggningstillgångar		34 744 495	35 043 441
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 734	5 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	40 064	24 291
Summa kortfristiga fordringar		45 798	30 023
Kassa och bank (beviljad kredit 150 000 kr)		1 174 314	1 058 816
Summa omsättningstillgångar		1 220 112	1 088 839
SUMMA TILLGÅNGAR		35 964 607	36 132 280

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	27 522 894	27 522 894
Yttre fond	1 661 088	1 326 088
Summa bundet eget kapital	29 183 982	28 848 982
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 238 845	-3 005 454
Årets resultat	-79 182	101 609
Summa fritt eget kapital	-3 318 027	-2 903 845
Summa eget kapital	25 865 955	25 945 137
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	9 641 250	9 732 000
Summa långfristiga skulder	9 641 250	9 732 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	100 000	127 000
Leverantörsskulder	62 542	27 097
Aktuell skatteskuld	1 029	277
Övriga skulder	-7 140	-3 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 300 971	304 480
Summa kortfristiga skulder	457 402	455 143
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 964 607	36 132 280

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	34 627	247 236
Avskrivningar	298 946	303 111
Erhållen ränta mm	2	39
Erlagd ränta	-113 811	-145 666
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	219 764	404 720
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-15 775	-11 312
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	35 445	14 136
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-6 186	66 283
Kassaflöde från den löpande verksamheten	233 248	473 827
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	-27 000	0
Amortering långfristiga lån	-90 750	-127 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-117 750	-127 000
Förändring av likvida medel	115 498	346 827
Likvida medel vid årets början	1 058 816	711 989
Likvida medel vid årets slut	1 174 314	1 058 816

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	20-40 år
Inventarier, verktyg och installationer	10-20 år

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar eller underhållsplan, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyesintäkter	2017	2016
	Hyesintäkter lokaler	277 209	274 141
	Årsavgifter	960 263	960 264
	Övriga intäkter	4 240	1 994
	Summa årsavgifter och hyesintäkter	1 241 712	1 236 399

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	15 563	15 298
	Städning och entrémattor	63 175	59 125
	Reparation och underhåll	316 874	117 949
	Snöröjning	4 878	12 195
	Fastighetsel	39 540	39 353
	Fjärrvärme	247 865	234 164
	Vatten och avlopp	37 759	35 931
	Sophantering	32 940	32 314
	Försäkringspremier	31 253	24 882
	Fastighetsskatt	35 250	34 498
	Kabel-TV	29 340	3 604
	Övriga driftskostnader	30 594	935
	Summa driftkostnader	885 031	610 248

Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Förvaltningsarvode	44 618	42 493
	Revision	17 073	16 829
	Serviceavgift brf-organisationer	9 011	8 970
	Bankkostnad	5 344	4 836
	Övriga externa kostnader	3 513	2 676
	Summa övriga externa kostnader	79 559	75 804

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	38 510 954	38 510 954
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 510 954	38 510 954
	Ingående avskrivningar	-3 596 784	-3 316 041
	Årets avskrivningar	-280 743	-280 743
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 877 527	-3 596 784
	Utgående redovisat värde	34 633 427	34 914 170
	Redovisat värde byggnader	19 811 532	20 070 345
	Redovisat värde markanläggningar	305 151	327 081
	Redovisat värde mark	14 516 744	14 516 744
	Summa redovisat värde	34 633 427	34 914 170
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	47 221 000	47 221 000
	varav byggnader:	16 221 000	16 221 000

NOTER

Not 6	Installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	366 371	366 371
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	366 371	366 371
	Ingående avskrivningar	-237 100	-214 732
	Årets avskrivningar	-18 203	-22 368
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-255 303	-237 100
	Utgående redovisat värde	111 068	129 271

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkringspremier	10 860	8 268
	Ekonomisk förvaltning	11 150	10 964
	Comhem	13 934	939
	Serviceavg. brf-organisation	4 120	4 120
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 064	24 291

Not 8	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	400 000	508 000
	Amortering efter 5 år	9 241 250	9 224 000
	Summa långfristiga skulder	9 641 250	9 732 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Nordea	2018-05-16	0,80	45 000	2 636 250
Nordea	2018-05-16	1,30	45 000	2 636 250
Nordea	2018-02-28	0,77	10 000	1 000 000
Nordea	2019-08-14	0,95		3 468 750
Summa			100 000	9 741 250
Avgår kortfristig del				100 000
Summa långfristiga skulder				9 641 250

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	225 182	196 781
	Upplupna räntekostnader	14 227	13 832
	Upplupen kostnad fjärrvärme	38 981	34 506
	Upplupet beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
	Övriga upplupna kostnader	5 581	42 361
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	300 971	304 480

NOTER

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	11 400 000	11 400 000
Summa ställda säkerheter	11 400 000	11 400 000

Stockholm

Mikael Jondal

Annette Hedman

Johan Stackelberg

Joakim Ekenberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Refsta Ekonomi & Revision AB

Marianne Johansson

Godkänd revisor