

Årsredovisning
för
Brf Lavetten Örnen

769616-5856

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Lavetten Örnen, med säte i Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-08-22.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten fastigheterna Divisionen 3 och Divisionen 4 i Sundbybergs kommun 2009-08-20.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus i 3-5 våningar med totalt 155 lägenheter samt 3 lokaler. Den totala boytan är 12 433 kvm och lokalytan 189 kvm. Antal bostadsrätter uppgår till 138 st till en yta av 11 136 kvm. 2 lokaler upplåts med hyresrätt och en disponeras av föreningen. Föreningen disponerar 87 parkeringsplatser, varav 70 är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

- 1 st 1 rum och kök
- 56 st 2 rum och kök
- 50 st 3 rum och kök
- 48 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

Gemensamhetsanläggningar

Tillsammans med Grönkulla Samfällighetsförening/717916-5183 äger föreningen ytterligare ett garage genom Grönkulla 2 Samfällighetsförening/717916-5209 (bildad i november 2015). I detta garage disponerar föreningen ytterligare 27 parkeringsplatser.

Föreningen äger också del i Rissne Samfällighetsförening/716418-4355 (Sopsugen), tillsammans med ett flertal andra fastighetsägare.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift som 2017 uppgick till 1 315 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 164 724 000 kr, varav byggnadsvärdet är 105 290 000 kr och markvärde 59 434 000 kr. Värdeår är 1983.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2018-12-31

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med SBC och genom dem med Åkerlunds Fastighetsservice angående fastighetsskötsel. Det nuvarande avtalet har löptid fram till 2018-12-31.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2009-01-13.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 644 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 0,2 % av fastighetens taxeringsvärde vilket motsvarar 294 652 kr. Framtagen underhållsplan anger dock ett högre belopp vilket också styrelse har med i sitt förslag till resultatdisposition.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 13.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-04-09 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Patric Tengström	ordförande
	Stavros Mitsakis	vice ordförande
	Anna-Karin Wikmans	
	Sten Mittermaier	avgick 2017-08-31
	Sofia Olsson	
	Britt-Marie Barkeskog	avgick 2017-10-10
	Aleksandar Gocic	
Suppleanter	Fredrik Rusch	
	Joe Crowther	avgick 2017-10-16

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam.

Revisorer

BoRevision AB	Intern revisor
Erik Davidsson	Torbjörn Nylén

Valberedning

Pernilla Selimovic	sammankallande
Josefine Weinberg	avgick 2017-08-31

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning har i sedvanlig ordning hållits av styrelsens Teknik-grupp, tillsammans med föreningens tekniska förvaltare. Besiktningen fungerar som underlag för budgetprocessen och därmed som ramverk för föreningens verksamhet.

I övrigt har följande händelser:

Ekonomi

En hyreslägenhet har sålts på Lavettvägen 32 till ett pris av 2 850 000:-.

En omförhandling av gjord på ett av lånen, det på 22 000 000 gjordes under året där man flyttade lånet från Swedbank till Svenska Handelsbanken och sänkte räntan från 2.2% till 0,99% vilket ger en besparing på ca 270 000:- per år.

Budget

Den största kostnaden under 2018 kommer att ligga på ventilationsåtgärder (OVK).

Teknik

Större projekt som gjorts under året är:

- Renovering av flertalet av föreningens hyresrätter.
- Åtgärder för vissa takdelar.
- Installation av ny utebelysning.
- Påbörjat renovering av övernattningslägenhet.
- Fortsatt arbete med OVK.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 194 (194) medlemmar. Under året har 14 (19) överlåtelser skett till ett snittpris om 34 483 kr (30 956) per kvadratmeter. En andrahandsuthyrning har godkänts av styrelsen.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	9 241	9 470	9 276	9 237	8 539
Resultat efter finansiella poster	-2 541	-1 369	-753	-624	-1 106
Soliditet (%)	60,91	60,74	60,56	58,29	56,13
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,90	2,17	2,43	3,23	3,70
Lån per kvm bostadsyta	6 141	6 150	6 157	6 486	6 895
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	46	46	52	55	58
Belåningsgrad %	38	39	39	41	43
Årsavgift per kvm	644	647	626	624	572

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	123 329 165	9 949 267	1 850 313	-12 696 046	-1 369 161	121 063 538
Ökning av insatskapital	1 050 491	1 799 509				2 850 000
Disposition av föregående års resultat:			-820 196	-548 965	1 369 161	0
Årets resultat					-2 541 050	-2 541 050
Belopp vid årets utgång	124 379 656	11 748 776	1 030 117	-13 245 011	-2 541 050	121 372 488

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 245 011
årets förlust	-2 541 050
	-15 786 061

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	954 000
ur föreningens fond för yttre underhåll uttages	-1 984 117
i ny räkning överföres	-14 755 944
	-15 786 061

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 241 100	9 470 486
Övriga rörelseintäkter		29 070	76 373
Summa rörelseintäkter		9 270 170	9 546 859
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-8 128 066	-6 818 953
Övriga externa kostnader	4	-305 259	-438 783
Personalkostnader	5	-171 130	-249 020
Avskrivningar	6, 7, 8, 9	-1 803 395	-1 803 395
Summa rörelsekostnader		-10 407 850	-9 310 151
Rörelseresultat		-1 137 680	236 708
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		49 116	56 988
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 452 486	-1 662 857
Summa finansiella poster		-1 403 370	-1 605 869
Resultat efter finansiella poster		-2 541 050	-1 369 161
Årets resultat		-2 541 050	-1 369 161

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	181 714 420	183 385 797
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	610 137	685 311
Inventarier, verktyg och installationer	9	113 676	170 520
Summa materiella anläggningstillgångar		182 438 233	184 241 628
Summa anläggningstillgångar		182 438 233	184 241 628
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 547	1 252
Skattefordringar	10	0	46 937
Övriga fordringar	11	1 776 346	2 968 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	480 667	385 116
Summa kortfristiga fordringar		2 281 560	3 401 790
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		14 542 831	11 679 334
Summa kassa och bank		14 542 831	11 679 334
Summa omsättningstillgångar		16 824 391	15 081 124
SUMMA TILLGÅNGAR		199 262 624	199 322 752

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		136 128 432	133 278 432
Fond för yttre underhåll		1 030 117	1 850 313
Summa bundet eget kapital		137 158 549	135 128 745
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-13 245 011	-12 696 046
Årets resultat		-2 541 050	-1 369 161
Summa ansamlad förlust		-15 786 061	-14 065 207
Summa eget kapital		121 372 488	121 063 538
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	76 245 222	76 355 478
Summa långfristiga skulder		76 245 222	76 355 478
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	112 000	105 000
Leverantörsskulder		383 250	562 544
Skatteskulder	10	2 671	0
Övriga skulder		0	38 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 146 993	1 197 324
Summa kortfristiga skulder		1 644 914	1 903 736
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		199 262 624	199 322 752

Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 541 050	-1 369 161
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 803 395	1 803 395
Förändring skatteskuld/fordran		24 078	-26 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-713 577	407 380
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-23 295	3 861
Förändring av kortfristiga fordringar		-89 906	-20 544
Förändring av leverantörsskulder		-179 294	130 369
Förändring av kortfristiga skulder		-82 201	57 801
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 088 273	578 867
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		2 850 000	2 400 000
Förändring av långfristiga skulder		-110 256	-105 381
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 739 744	2 294 619
Årets kassaflöde		1 651 471	2 873 486
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		14 637 347	11 763 861
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		16 288 818	14 637 347

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Obyggnationer och fastighetsförbättringar	10 eller 20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	7 173 716	7 134 702
Hysesintäkter, bostäder	1 451 582	1 558 431
Hyrer lokaler	113 076	96 149
P-plats och garage	471 895	639 420
Kabel-TV och bredband	135 330	136 455
Hysesint, övr objekt ej moms	12 000	12 000
Hyses- och avgiftsbortfall	-116 499	-106 671
	9 241 100	9 470 486

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	157 322	37 992
Trädgårdsskötsel	115 640	113 372
Kostnader i samband med städdagar	520	1 912
Städkostnader	170 052	160 424
Hyra av entrémattor	23 870	23 457
Snöröjning/sandning	93 107	70 480
Hisskostnader	69 578	59 120
Portar	45 418	45 418
Besiktningsskostnader	12 829	90 773
Gemensamhetsanläggning	249 466	250 092
Reparationer	431 002	729 224
Hissreparationer	120 088	44 596
Trädgård och utemiljö	9 654	84 122
Planerat underhåll	3 537 569	1 774 196
El	670 542	635 962
Värme	1 411 024	1 431 217
Vatten och avlopp	365 626	351 165
Avfallshantering	52 489	50 790
Försäkringskostnader	133 405	133 405
Självrisker	742	0
Kabel-tv	97 952	97 028
Bredband	125 484	125 236
Teknisk förvaltning	119 550	233 289
Försäkringsersättningar	-176 375	0
Förbrukningsinventarier	8 705	24 749
Förbrukningsmaterial	41 073	25 357
Övriga driftskostnader	20 669	11 796
Fastighetsskatt	17 240	17 240
Kommunal fastighetsavgift	203 825	196 540
	8 128 066	6 818 952

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Telefoni	17 383	19 614
Datorkommunikation	0	933
Hemsida	1 291	1 152
Porto	10 000	10 754
Föreningsgemensamma kostnader	256	5 844
Revisionsarvode	34 313	29 133
Ekonomisk förvaltning	180 086	172 868
Bankkostnader	2 780	2 510
Konsultarvoden	36 500	32 500
Juridisk konsultation	11 225	36 575
Underhållsplan	0	9 192
Medlems-/föreningsavgifter	0	500
Gåvor	0	1 694
Övriga poster	11 425	115 514
	305 259	438 783

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	121 314	177 129
Revisionsarvode intern revisor	0	4 450
Arvode valberedning	8 860	8 880
Bilersättning	0	133
Sociala avgifter	40 956	58 428
	171 130	249 020

Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	145 729 306	145 729 306
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 729 306	145 729 306
Ingående avskrivningar	-7 681 365	-6 180 844
Årets avskrivningar	-1 500 521	-1 500 521
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 181 886	-7 681 365
Redovisat värde mark	43 529 533	43 529 533
Utgående värde mark	43 529 533	43 529 533
Utgående redovisat värde	180 076 953	181 577 474
Taxeringsvärden byggnader	105 290 000	105 290 000
Taxeringsvärden mark	59 434 000	59 434 000
	164 724 000	164 724 000

Not 7 Ombyggnationer och fastighetsförbättringar

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	2 842 538	2 842 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 842 538	2 842 538
Ingående avskrivningar	-1 034 215	-863 359
Årets avskrivningar	-170 856	-170 856
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 205 071	-1 034 215
Utgående redovisat värde	1 637 467	1 808 323

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	1 127 592	1 127 592
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 127 592	1 127 592
Ingående avskrivningar	-442 281	-367 107
Årets avskrivningar	-75 174	-75 174
Utgående ackumulerade avskrivningar	-517 455	-442 281
Utgående redovisat värde	610 137	685 311

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	568 426	568 426
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	568 426	568 426
Ingående avskrivningar	-397 906	-341 062
Årets avskrivningar	-56 844	-56 844
Utgående ackumulerade avskrivningar	-454 750	-397 906
Utgående redovisat värde	113 676	170 520

Not 10 Skatteskuld/fordran

	2017-12-31	2016-12-31
Fordran skatt föregående år	0	42 323
Beräknad fastighetsskatt lokaler innevarande år	-17 240	-17 240
Beräknad fastighetsavgift bostäder innevarande år	-203 825	-196 540
Betald preliminärskatt innevarande år	218 394	218 394
	-2 671	46 937

Not 11 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	30 068	4 538
Övriga poster	290	5 934
Avräkningskonto förvaltare	1 745 988	2 958 013
	1 776 346	2 968 485

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Folksam	55 585	55 585
St Eriks/Aseka hiss	40 587	14 940
Comhem	25 002	24 483
Sundbyberg bredband	167 926	167 926
Fastum	48 246	47 934
Svenska störningsjouren	9 315	9 083
Samfällighetsavgift	62 523	61 897
DM Tak	2 615	3 268
Bostadsrättscentrum	60 676	0
Riksbyggen	8 191	0
	480 666	385 116

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SBAB	1,38	2019-06-12	14 392 832	14 496 088
SBAB	3,15	2018-01-12	24 200 000	24 200 000
Swedbank	1,35	2019-09-25	15 764 390	15 764 390
Swedbank			0	22 000 000
Handelsbanken	0,99	2020-03-30	22 000 000	0
Avgår kortfristig del			-112 000	-105 000
			76 245 222	76 355 478

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	1 773	8 480
Upplupna styrelsearvoden	59 000	59 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	18 500	18 500
Beräknat arvode för revision	32 500	32 500
Förutbetalda avgifter och hyror	710 237	738 219
Fastighetsel	59 799	58 067
Fjärrvärme	182 934	179 532
Snöröjning	32 813	0
Reparationer och underhåll	41 639	98 572
Övriga upplupna kostnader	7 797	4 455
	1 146 992	1 197 325

Not 15 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	98 000 000	98 000 000
	98 000 000	98 000 000

Sundbyberg den / 2018.

Patric Tengström
Ordförande

Stavros Mitsakis

Alexandar Gocic

Anna-Karin Wikmans

Sofia Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Erik Davidsson
Revisor
BoRevision i Sverige AB

Torbjörn Nylén
Revisor