

# Årsredovisning

2017

Bf Ufven Större nr 5 u.p.a

Org nr 702002-4506

Styrelsen för Bf Ufven Större nr 5 u.p.a får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

Styrelsen för Bostadsföreningen Ufven Större nr 5 u.p.a får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017, vilket är föreningens nittiofjärde verksamhetsår.

Enligt föreningens stadgar § 2 är ändamålet med föreningens verksamhet att äga och förvalta två byggnader i kvarteret Ufven Större nr 5 i Stockholms stad med adresser Brännkyrkagatan 73 och Hornsgatan 84, samt där åt föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter ävensom att köpa och sälja fast egendom, samt hyra ut fristående utrymmen som affärslokal eller till motsvarande ändamål.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 826 kvm lokalytor.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2014-12-17.

Föreningens fastighet, Ufven större nr 5 bebyggdes under åren 1907 - 1909.

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 33 st lägenheter och 5 st lokaler, varav lokalerna är hyresrätter. Lokalerna har varit uthyrda hela året. Inga garage eller p-platser tillhör fastigheten.

Föreningen äger mark på Brännkyrkagatan 73 för bl a placering och hantering av sopcontainers.

#### Lägenhetsfördelning:

1	st 1 rum och kök		
15	st 2 rum och kök		
5	st 3 rum och kök		
6	st 4 rum och kök		
6	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 2 920m <sup>2</sup>	Total lokalyta: 826 m <sup>2</sup>

#### Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.	Hyresgäst
Butik	370,0	2021-09-30	The Sofa Store Sweden AB
Restaurang	300,0	2019-09-30	Embarr Hornsgatan AB (Pub Kloster)
Butik/kontor	80,0	2020-09-30	Frid & Frid AB
Konsult/kontor	63,0	2021-09-30	Magnolia Agency AB
Lilla lokalen	<u>13,0</u>	3 mån uppsägning	Elisabet Brogeby
	826,0		

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrätthavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-03-23 bestått av:

Ordinarie	Cecilia Anell	Ordförande
	Hanna Becker (avgick 2017-12-31)	Vice ordf.
	Annika Hirdman Künstlicher	Sekreterare
	Carl Ossmark	Ekonomiansvarig
	Henrik Duong (avgick 2017-09-30)	Tekniskt ansvarig

Suppleanter                      Git Claesson Pipping (har gått in som ordinarie ledamot fr o m 2017-10-01)

Bert Lundin har sedan 2017-10-01 varit adjungerad styrelseledamot i tekniska frågor.

Revisorer

Ordinarie                      Sigrid Andersson

Suppleant                      Jan Wikander

Valberedning

Monica Eek-Olsson  
Ing-Marie Montalbano

Styrelsen har under året haft 11 (9) st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen och fastighetsskötseln har utförts av RB Fastighetsägare AB (f d ISS Facility Services AB).

Styrelsens finansiella och ekonomiska styrinstrument är en långtidsplan som f n sträcker sig fram t o m 31 december 2022. Planen uppdateras inför varje ordinarie föreningsstämma.

Renoveringar

Samtliga stammar för el, vatten & avlopp byttes under åren 1982-1984.

Balkonginvestering gjordes av 15 andelsinnehavare år 2003 samt av 2 st år 2009.

Tvättstugan renoverades och nya maskiner installerades under år 2009.

Ny fjärrvärmecentral och nya radiatorventiler installerades år 2010.

Ny tryckstegringspump och nya avloppspumpar installerades år 2012.

Tätning av gård utfördes år 2012.

Samtliga fönster mot solsidan renoverades och målades år 2013.

Obligatorisk ventilationskontroll utfördes med godkänt resultat år 2013.  
Nytt plåttak lades på hela fastigheten under år 2013-2014.  
Avloppsrensning samt översyn och reparation av rörsystem i källaren utfördes under år 2014.  
Ommålning och renovering av fönster mot norrsidan utfördes under år 2016.  
Omputsning och målning av fasaden och brandgaveln mot Hornsgatan utfördes under år 2017.

Verksamheten under kommande år

Under år 2018 planeras för följande åtgärder: Översyn och relining av samtliga avloppsrör, rengöring av ventilationskanaler samt reparation av hissarna. Under 2018 kommer 4-5 andelsägare att bygga balkonger. Balkongbygget sker i föreningens regi men bekostas av respektive andelsägare.

Under 2019 planeras för renovering av bastu, dusch och relaxrum. På längre sikt planeras även för en renovering av gårdsbjälklaget. Tidpunkt för detta är ännu ej fastställt.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009.

Årets resultat uppvisar en förlust om -273 374 (633 620) kronor.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Verksamheten under året som gått

Omputsning och målning av fasaden mot Hornsgatan utfördes av Morneon Bygg AB. Nya entrémattor och mattor i trapphusen installerades i båda fastigheterna. Ny ytterbelysning installerades i Brännkyrkagatshuset.

#### **Medlemsinformation**

Under perioden har följande andelar överlåtits:

Lgh 2 har överlåtits av fam Malmgren/Alhan till Heidi Pikkarainen och Bengt Englund

Lgh 13 har del överlåtits inom familjen

Lgh 15 har överlåtits av Henrik Duong och Jasna Ceric till Sofia Dahlén och Navid Zanjani

Lgh 19 har överlåtits av Kent Fernström till Camilla Fernström

Lgh 20 har överlåtits av Jacob Kellerman till Susa Niiranen och Jens Öhlund

En andrahandsupplåtelse har beviljats.

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 23 mars 2017 och extra föreningsstämma den 15 november 2017. Vid den sistnämnda beslutades om budgetram för år 2018.

Årsavgifterna är oförändrade jämfört med föregående år.

Vid varje överlåtelse debiteras säljaren/överlåtaren en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018=1 138 kronor).

En avgift på 300 kr per månad uttages vid andrahandsupplåtelse.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 524	2 501	2 470	2 336
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-273	634	1 031	-97
Soliditet (%)	85,5	86,1	85,5	77,6
Kassalikviditet (%)	104,5	127,0	77,5	61,5
Överföring till reservfonden (tkr)	32	52	0	0
Saldo reservfond/yttre fond (tkr)	735	739	688	688
Årsavgift bostad kr/kvm per balansdagen	247	247	247	247
Lån per kvm bostadsyta	293	468	542	1 060

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### **Förändring eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	4 184 797	703 436	36 000	9 861 665	633 620
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll/reservfond		31 681		-31 681	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll/reservfond					
Balanseras i ny räkning				633 620	-633 620
Årets resultat					-273 374
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 184 797</b>	<b>735 117</b>	<b>36 000</b>	<b>10 463 604</b>	<b>-273 374</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 463 604
årets förlust	-273 374
	<b>10 190 230</b>
disponeras så att	
av årets resultat överföres 5 % till reservfonden	0
i ny räkning överföres	10 190 230
	<b>10 190 230</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 524 243	2 501 475
Övriga rörelseintäkter		7 808	22 827
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 532 051</b>	<b>2 524 302</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 403 131	-1 486 620
Övriga externa kostnader	5	-82 136	-75 138
Personalkostnader	6	-87 341	-90 631
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-218 427	-218 427
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 791 035</b>	<b>-1 870 816</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-258 984</b>	<b>653 486</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 027	1 567
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 417	-21 433
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-14 390</b>	<b>-19 866</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-273 374</b>	<b>633 620</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-273 374</b>	<b>633 620</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-273 374</b>	<b>633 620</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	16 176 306	16 394 733
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 176 306</b>	<b>16 394 733</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 176 306</b>	<b>16 394 733</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		18 731	18 611
Övriga fordringar	8	806 426	1 013 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	78 365	73 672
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>903 522</b>	<b>1 105 374</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		625 768	402 159
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>625 768</b>	<b>402 159</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 529 290</b>	<b>1 507 533</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 705 596</b>	<b>17 902 266</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		4 184 797	4 184 797
Reservfond		735 117	703 436
Yttre reparationsfond		36 000	36 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 955 914</b>	<b>4 924 233</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		10 463 604	9 861 665
Årets resultat		-273 374	633 620
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>10 190 230</b>	<b>10 495 285</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 146 144</b>	<b>15 419 518</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	840 500	1 051 000
Övriga skulder	12	255 000	245 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 095 500</b>	<b>1 296 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 000	317 500
Leverantörsskulder		159 351	175 726
Skatteskulder		17 143	19 090
Övriga skulder	13	666 277	44 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	607 181	629 695
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 463 952</b>	<b>1 186 748</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 705 596</b>	<b>17 902 266</b>



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
-----------	--------

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter lokaler	1 803 681	1 780 851
Årsavgifter bostäder	720 562	720 564
Övriga ersättningar och intäkter	7 808	4 712
Vidarefakturerering extern	0	18 175
	<b>2 532 051</b>	<b>2 524 302</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	114 504	180 837
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 042 196	244 947
	<b>1 156 700</b>	<b>425 784</b>

#### Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Vidarefakturerering extern	0	18 175
Städning entreprenad	49 881	49 910
Besiktning / Serviceavtal	60 507	29 127
Bevakning	1 137	2 661
Yttre skötsel / Snöröjning	8 428	34 024
Fastighetsel	55 102	47 650
Uppvärmning	458 674	459 440
Vatten	48 815	48 713
Sophämtning	19 658	8 979
Fastighetsförsäkring	61 640	57 260
Självrisk/reparation försäkringsskador	89 600	22 200
Försäkringsersättningar	111 604	0
Arvode teknisk förvaltning	46 937	49 725
Kabel-TV / Internet	29 053	29 128
Fastighetskatt / Fastighetsavgift	205 395	203 844
	<b>1 246 431</b>	<b>1 060 836</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	27 021	19 966
Förvaltningsarvode	51 023	49 299
Övriga externa tjänster/kostnader	0	5 787
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 092	86
	<b>82 136</b>	<b>75 138</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	70 000	70 000
Revisionsarvoden	1 000	2 500
Lagstadgade sociala avgifter	16 341	18 131
	<b>87 341</b>	<b>90 631</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	21 842 657	21 842 657
Ingående anskaffningsvärde mark	124 439	124 439
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 967 096</b>	<b>21 967 096</b>
Ingående avskrivningar	-5 572 363	-5 353 936
Årets avskrivningar	-218 427	-218 427
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 790 790</b>	<b>-5 572 363</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 176 306</b>	<b>16 394 733</b>
Taxeringsvärden byggnader	40 800 000	40 800 000
Taxeringsvärden mark	52 400 000	52 400 000
	<b>93 200 000</b>	<b>93 200 000</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	1 813	1 818
Andra kortfristiga fordringar	0	14 876
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	804 613	996 397
	<b>806 426</b>	<b>1 013 091</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	53 922	50 856
Förutbetald kabel-TV	7 386	7 384
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 058	15 432
	<b>78 366</b>	<b>73 672</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	1,30	2018-03-01	854 500	1 368 500
			<b>854 500</b>	<b>1 368 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-14 000	-317 500

**Not 11 Not för ställda säkerheter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	6 000 000	6 000 000
	<b>6 000 000</b>	<b>6 000 000</b>

**Not 12 Mottagna depositioner och garantier**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Mottagen deposition Lokal Embarr Hornsgatan AB	170 000	170 000
Mottagen deposition Lokal Young & Skilled AB	0	45 000
Mottagen deposition Lokal Magnolia Agency AB	30 000	30 000
Mottagen deposition Lokal Frid & Frid AB	55 000	0
	<b>255 000</b>	<b>245 000</b>

Mottagen garanti om 300 000 kr (SEB) finns avseende Lokal The Sofa Store AB.

**Not 13 Övriga skulder**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Avräkning hyror	18 731	0
Korrigerad (omförd) utgående moms	-49 932	-48 172
Mervärdesskatt	76 736	92 909
Övriga skulder	620 742	0
	<b>666 277</b>	<b>44 737</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Upplupna löner och arvoden	70 000	70 000
Upplupna sociala avgifter	21 000	22 000
Upplupna räntekostnader	895	0
Förskottsbetalda hyror och avgifter	413 397	406 196
Upplupna uppvärmningskostnader	68 570	68 999
Upplupna reparationer och underhåll	11 069	60 000
Beräknat arvode för revision	1 000	2 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 250	0
	<b>607 181</b>	<b>629 695</b>

Stockholm den 22 februari 2018

Annika Hirdman Künstlicher

Carl Ossmark

Cecilia Annell

Git Claesson Pipping

## **Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats .

Sigrid Andersson  
Revisor