

Årsredovisning

Brf Nedslaget 1

769622-9587

Styrelsen för Brf Nedslaget 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).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Avgörande förutsättningar för vår målsättning är den fysiska och tekniska standard som pågående renoveringar ska ge, samt god effektivitet i föreningens drift och förvaltning.

Styrelsens ledstjärna för arbetet under året har varit öppenhet och transparens.

Fakta om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Nedslaget 1 registrerades 2011-04-07, nuvarande stadgar registrerades 2016-08-24 hos Bolagsverket.

Föreningen förvärvade 2014-09-10 fastigheten Nedslaget 1 i Stockholms kommun för totalt SEK 58 696 694.

Det är föreningens andra hela räkenskapsår som innehavare av ovan nämnd fastighet.

Till grund för föreningens verksamhet ligger den ekonomiska plan vilken upprättats i samband med övertagandet och registrerades på Bolagsverket 2014-07-02.

Till föreningens styrelse valdes vid årsmötet 2017-05-18:

Carolina Flodin, ledamot

Kerstin Banck-Jansson, ledamot

Jonas Nygren, ledamot

Max Wångdahl, ledamot

Christina Bengtsson, suppleant

Saman Shekari, suppleant

Till revisor valdes:

Bo Lyngæus, Lyngæus Revisionsbyrå

Valberedning:

Jai Manneh

Carola Ekblad

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av Carolina Flodin och Kerstin Banck-Jansson

Arbetsgrupper:

Styrelsen har under året haft en trädgårdsgrupp:

Kerstin Banck-Jansson, sammankallande

Eva Larsson

Carola Ekblad

Saman Shekari

Nappe Hernlund

Gunvor Hörnsäter

Lotta Sundin

Linnea Forsberg

Styrelsen har under 2017 haft 17 protokollförda möten, därtill haft ett antal arbets- och informationsmöten

Brf Nedslaget 1 innehar medlemskap i branschorganisationen Fastighetsägarna AB, som innebär möjlighet till utbildning och seminarier som inriktar sig på styrelsens ansvar och nyheter/information för bostadsrättsföreningar.

Allmänt om fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten Nedslaget 1 med adress Isjaktsgård 25-37, samt Vasaloppsvägen 63-65 i Hägersten. Byggnaden innehåller 54 bostadslägenheter, varav 45 stycken upplåts med bostadsrätt och 9 stycken med hyresrätt. Total bostadsyta är 2 893 kvm.

Byggnaden innehåller vidare 3 stycken lokaler om totalt 339 kvm, samt 23 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom försäkringsbolaget Protector AB, bostadstillägg för medlemmarna ingår i premien.

Fiberanslutning

Stockholms stadsnät har dragit fiber och avtal med AB Zappa finns där bredband, TV (basutbud) och Telefoni ingår för medlemmar och hyresgäster.

Förvaltning

Fastighetens tekniska förvaltning utförs av AMW Fastighetsvård AB

Fastighetens ekonomiska förvaltning utförs av Bostadsförvaltning Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har organiserat vårstädning samt gårdsfest på hösten.

Extrastämma för beslut om att starta renovering etapp 1 och 2.

Fasadrenovering samt fönsterbyte genomfört.

Tilläggsisolering av vindar genomfört.

Beslutat att sälja nya lägenheten i port 31 i ritningsform.

Upphandling påbörjad för stambyte och byte av allmän el.

Medlemsinformation

En överlåtelse har skett under 2017.

En ny medlem har tillkommit och en lämnat föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	2 214	2 208	2 121	536
Resultat efter finansiella poster	-12 128	-366	-430	-24
Soliditet %	60	70	66	71

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Insatser/upp l. avg	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 688 046	222 000	-675 934	-365 747	51 868 365
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-365 747	365 747	0
Förändring av underhållsfond		222 000	-222 000		0
Årets resultat				-12 128 177	-12 128 177
Belopp vid årets utgång	52 688 046	444 000	-1 263 681	-12 128 177	39 740 188

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 263 681
Årets resultat	-12 128 177
<i>Summa</i>	<i>-13 391 858</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	222 000
Balanseras i ny räkning	-13 613 858
<i>Summa</i>	<i>-13 391 858</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Hyror och avgifter	2	2 213 840	2 207 780
Övriga rörelseintäkter		1 790	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 215 630	2 207 780
Rörelsekostnader			
Förvaltningstjänster, entreprenad	3	-174 994	-181 439
Underhåll och reparationer	4	-12 111 369	-286 815
Taxebundna kostnader	5	-981 467	-974 163
Personalkostnader	6	-52 504	-58 219
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-348 759	-283 870
Övriga externa förvaltningskostnader	7	-292 957	-412 169
Summa rörelsekostnader		-13 962 050	-2 196 675
Rörelseresultat		-11 746 420	11 105
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		–	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-381 757	-376 871
Summa finansiella poster		-381 757	-376 852
Resultat efter finansiella poster		-12 128 177	-365 747
Resultat före skatt		-12 128 177	-365 747
Årets resultat		-12 128 177	-365 747

BALANSRÄKNING

1

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	65 891 632	58 129 224
Pågående projektering		–	8 111 167
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		65 891 632	66 240 391
Summa anläggningstillgångar		65 891 632	66 240 391
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		–	7
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		–	7
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		861 657	7 543 463
<i>Summa kassa och bank</i>		861 657	7 543 463
Summa omsättningstillgångar		861 657	7 543 470
SUMMA TILLGÅNGAR		66 753 289	73 783 861

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	45 948 444	45 948 444
Underhållsfond	444 000	222 000
Fond för yttre underhåll	6 739 602	6 739 602
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>53 132 046</i>	<i>52 910 046</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 263 681	-675 934
Årets resultat	-12 128 177	-365 747
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-13 391 858</i>	<i>-1 041 681</i>
Summa eget kapital	39 740 188	51 868 365
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10 26 439 110	21 474 190
Summa långfristiga skulder	26 439 110	21 474 190
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	267 850	129 446
Skatteskulder	185 123	177 243
Övriga skulder	8 618	8 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	112 400	126 219
Summa kortfristiga skulder	573 991	441 306
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	66 753 289	73 783 861

NOTER

Not 1 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	0,80	125

Not 2	Intäker	2017	2016
	Avgifter/hyror bostäder	1 875 976	1 856 481
	Pant och överlåtelseavgifter	5 790	19 526
	Hyror Lokaler	238 260	236 004
	Hyror parkering	93 275	84 950
	Övriga intäkter	2 329	10 819
		2 215 630	2 207 780

Not 3	Förvaltningstjänster, entreprenad	2017	2016
	Material förvaltningstjänster	-6 918	-7 159
	Teknisk förvaltning	-44 596	-48 432
	Städtjänster	-109 057	-107 292
	Övriga avtalskostnader	-14 424	-18 557
		-174 995	-181 440

Not 4	Reparation och underhåll	2017	2016
	Reparationer av gemensamma utrymmen	-264 974	-66 486
	Reparation installationer / OVK	-23 785	-67 118
	Reparation av bostäder/ lokaler	-111 500	-47 121
	Utemiljö	-6 350	-20 843
	Snö och halkbekämpning	-39 346	-76 086
	Fasad och fönster - renovering	-11 665 414	-9 160
		-12 111 369	-286 814

Not 5	Taxebundna kostnader	2017	2016
	El	-89 811	-80 250
	Fjärrvärme	-624 754	-640 723
	Vatten och avlopp	-98 695	-93 243

Sophantering	-53 743	-68 798
Kabel TV / Bredband	-106 564	-67 005
Pant och överlåtelseavgifter	-7 900	-24 143
	-981 467	-974 162

Not 6	Personal - Enkel	2017	2016
	<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>		
	Styrelsearvoden	41 300	44 300
	Sociala kostnader *	11 204	13 919
	<i>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	<i>52 504</i>	<i>58 219</i>

Not 7	Övriga Externa kostnader	2017	2016
	Övriga förvaltningskostnader/mäklararvode	22 037	56 645
	Ekonomisk och administrativ förvaltning	73 632	73 380
	Fastighetsförsäkring	71 311	69 639
	Bankkostnader	2 808	2 767
	Medlemsavgifter	6 109	6 657
	Fastighetsskatt	93 785	91 338
	Konsultarvoden	-	85 750
	Revisionsarvoden	23 275	25 994
		292 957	412 170

Not 8	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	35 483 808	35 483 808
	Utgående anskaffningsvärden	35 483 808	35 483 808
	Ingående avskrivningar	-567 740	-283 870
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-348 759	-283 870
	Utgående avskrivningar	-916 499	-567 740
	Mark	23 213 156	23 213 156
	Utgående uppskrivningar	23 213 156	23 213 156
	Redovisat värde	57 780 465	58 129 224
	Taxeringsvärden	36 872 000	36 872 000
	Varav byggnad	21 638 000	21 638 000

Not 9	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning	42 610 000	25 000 000
		<i>42 610 000</i>	<i>25 000 000</i>
	Summa ställda säkerheter	42 610 000	25 000 000

Not	10	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
		Lån SBAB bunden ränta 2,48%	-5 633 334	-5 633 334
		Lån SBAB rörlig ränta 0,99%	-2 600 000	-2 600 000
		Lån SBAB rörlig ränta 1,76%	-5 584 943	-5 607 523
		Lån SBAB rörlig ränta 0,81%	-2 000 000	-2 000 000
		Lån SBAB bunden ränta 1,37%	-5 633 333	-5 633 333
		Lån SBAB bunden ränta 1,83%	-4 987 500	-
		Summa	26 439 110	21 474 190

Årlig amortering fn. 35,080 kr

UNDERSKRIFTER

Hägersten den

Carolina Flodin

Kerstin Banck Jansson

Jonas Nygren

Max Wängdahl

Min revisionsberättelse har lämnats

Bo Lyngeus
Godkänd revisor

Årsredovisning

Brf Nedslaget 1

769622-9587

Styrelsen för Brf Nedslaget 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).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Brf Nedslaget 1 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Hägersten den