

Årsredovisning

Brf Matrosen

714000-0964

Styrelsen för Brf Matrosen 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 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Noter	10 - 16
- Underskrifter	16

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	3 932 559	3 931 441
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 932 559	3 931 441
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2, 3, 4	-5 365 152	-2 270 917
Övriga externa kostnader	5	-315 306	-192 010
Personalkostnader	6	-311 583	-245 974
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-544 054	-535 523
Summa rörelsekostnader		-6 536 095	-3 244 424
Rörelseresultat		-2 603 536	687 017
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		159	391
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 752	-137 948
Summa finansiella poster		-103 593	-137 557
Resultat efter finansiella poster		-2 707 129	549 460
Resultat före skatt		-2 707 129	549 460
Årets resultat		-2 707 129	549 460

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	7 096 853	7 086 804
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9, 10, 11	2 549 816	2 762 672
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		8 815 651	–
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	12	18 462 320	9 849 476
Summa anläggningstillgångar		18 462 320	9 849 476
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Oljelager		33 540	34 726
<i>Summa varulager m.m.</i>		33 540	34 726
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		14 612	17 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		160 751	165 861
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		175 363	182 892
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 400	3 400
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		3 400	3 400
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 183 922	2 092 029
<i>Summa kassa och bank</i>		3 183 922	2 092 029
Summa omsättningstillgångar		3 396 225	2 313 047
SUMMA TILLGÅNGAR		21 858 545	12 162 523

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		510 652	510 652
Fond för yttre underhåll		1 578 798	1 469 265
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>2 089 450</i>	<i>1 979 917</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		125 570	-314 356
Årets resultat		-2 707 129	549 460
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 581 559</i>	<i>235 104</i>
Summa eget kapital		-492 109	2 215 021
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	19 711 440	9 271 440
Summa långfristiga skulder		19 711 440	9 271 440
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	60 000	60 000
Förskott från kunder		547	547
Leverantörsskulder		2 063 543	188 154
Övriga skulder		6 851	10 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		508 273	417 115
Summa kortfristiga skulder		2 639 214	676 062
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 858 545	12 162 523

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Nedanstående avskrivningsprocent används:

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	2,38	40
Ventilationsanläggning	2,00	50
Oljepanna	4,00	25
Installation bergvärme	5,00	20
Markanläggning p-platser	5,00	20
Markanläggning trappor/räcken	10,00	10
Tilläggsisolering vindar	2,5	40

Under 2017 har balkongförbättringar och nyanläggning av balkonger påbörjats. Arbetena är inte avslutade vid räkenskapsårets utgång. Del av denna investering har bedömts som ersättning av tidigare befintliga balkonger och har därmed kostnadsförts direkt som underhållskostnad. Bedömningen har gjorts utifrån de underlag som erhållits från entreprenören avseende vad det skulle ha kostat att endast renovera befintliga balkonger vilket har satts i relation till vad hela balkonginvesteringen beräknas kosta. Därefter har proportionering gjorts utifrån färdigställandegraden på balansdagen. Övrig del av balkonginvesteringen har redovisats som pågående nyanläggning tills det att arbetena är färdigställda.

Not 1	Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter, bostäder		3 509 622	3 509 622
Hysesintäkter garage		376 916	372 039
Hysesintäkter parkeringsplatser		9 780	9 780
Hysesintäkter förråd		23 640	23 990
Vattenavgifter		550	700
Bastuavgifter		11 930	15 177
Släpvagnsavgifter		100	100
Öres- och kronutjämning		21	33
		3 932 559	3 931 441

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2017	2016
	Reparation bostäder (vattenskador/försäkringsärenden)	3 534	–
	Reparationer i gemensamma utrymmen	18 095	20 003
	Reparation av installationer	334 350	66 402
	Reparation av huskropp utvändigt	356	4 999
	Reparation av markytor, planteringar, träd och buskar	1 232	2 047
		357 567	93 451

Reparationer av installationer består i huvudsak av reparation av värmesystemet. Efter läckage har uppgrävning skett samt samlingsbrunn åtgärdats.

Not 3	Planerat underhåll	2017	2016
	Tvättstuga	86 781	7 968
	Källarutrymmen	5 821	–
	Ventilation	61 250	172 499
	Garageportar	–	50 000
	Balkonger	2 725 931	–
		2 879 783	230 467

Styrelsen har i årets resultatdisposition föreslagit att föreningens fond för yttre underhåll tas i anspråk med 1.578.798 kr för årets utförda planerade periodiska underhåll. Övriga kostnader för planerat underhåll belastar balanserat resultat. Detta då tillräckligt med medel inte finns i fonden för yttre underhåll för tillfället.

Not 4	Driftkostnader	2017	2016
	Kostnader i samband med städdagar	5 637	5 882
	Snöröjning & sandning	175 712	194 097
	Städning, extra i trapphus	6 000	4 730
	Hyra av entrémattor	37 058	63 901
	Städmaterial	5 510	278
	Sotning	2 351	–
	Övriga serviceavtal	14 024	13 381
	El	560 426	574 068
	Uppvärmning olja	397 143	189 652
	Vatten	334 328	342 267
	Avfallshantering	134 214	127 137
	Fastighetsförsäkring inkl. styrelseansvar	146 390	139 343
	Kabel-TV	107 900	94 537
	Bredband	86 400	86 400
	Fastighetsskatt för lokaler/garage	20 030	20 030
	Fastighetsavgift för bostäder	94 680	91 296
	Öresutjämning	-1	1
		2 127 802	1 947 000

Övriga serviceavtal avser underhåll av värmepanna. Uppvärmningskostnaden har ökat kraftigt under året. Detta då uppvärmningen med bergvärme inte har fungerat tillfredställande och spetsvärme tillförd genom oljeeldning har varit nödvändig i större utsträckning än tidigare år.

Arbete pågår med att installera frånluftsvärmeåtervinning för att effektivisera uppvärmningssystemet med bergvärme.

Not 5	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Förbrukningsinventarier	12 165	14 503
	Förbrukningsmaterial	3 226	422
	Drivmedel	1 432	1 347
	Kostnader för släpvagn och maskiner	597	5 658
	Resekostnader/biljetter	650	–
	Bankkostnader	141 002	2 966
	Kontorsmaterial	5 672	6 027
	Telefon, porto & hemsida	9 639	9 884
	Föreningsstämma och föreningsgemensamma aktiviteter	7 053	8 147
	Styrelsemöten	10 396	12 499
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	95 376	91 876
	Ekonomisk förvaltning, kostnader utöver avtal	4 000	11 688
	Övriga externa kostnader	1 007	6 653
	Föreningsavgifter	6 340	6 340
	Revisionsarvode	16 750	14 000
	Öresutjämning	1	0
		315 306	192 010

Årets inköp av förbrukningsinventarier avser till största delen nya rör till partytält samt ångtvätt till bastun.

Den stora ökningen avseende bankkostnader beror på att föreningen under året har varit tvungen att ta ut nya pantbrev då nya lån har tagits för att finansiera balkonginvesteringen och investeringen i värmesystemet.

Not 6	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	91 000	49 000
	Lön, fastighets-/trädgårdsskötsel	45 760	38 090
	Lön, lokalvård	90 768	93 208
	Lön/arvode vicevärd	10 000	10 000
	Övriga löner/ersättningar	17 280	16 880
	Bilersättning	778	601
	Sociala avgifter	52 232	37 745
	Försäkring för anställda	200	450
	Utbildning	3 565	–
		311 583	245 974

Vid föreningsstämma 2017-05-18 beslutades om höjning av styrelsearvoden från 49.000 kr per år till 72.000 kr per år. Arvodena gäller från stämma till stämma. Arvodena har tidigare inte periodiserats utan avsett utbetalda arvoden under året. Fr.o.m. 2017 har beräknade upplupna arvoden för perioden juni-dec medtagits i redovisningen ovan.

Not 7	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnader	10 044 523	10 044 523
	Utgående anskaffningsvärden	10 044 523	10 044 523
	Ingående avskrivningar byggnader	-4 410 436	-4 171 376
	Årets avskrivningar byggnader	-239 060	-239 060
	Utgående avskrivningar	-4 649 496	-4 410 436
	Ingående anskaffningsvärden mark och markanläggningar	1 970 294	1 970 294
	Utgående anskaffningsvärden mark och markanläggningar	1 970 294	1 970 294
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-517 577	-433 970
	Årets avskrivningar markanläggningar	-83 607	-83 607
	Utgående avskrivningar markanläggningar	-601 184	-517 577
	Redovisat värde	6 764 137	7 086 804
	Taxeringsvärden	58 603 000	58 603 000

Lokalernas (garagens) taxeringsvärde uppgår till 2.003.000 kr och bostädernas taxeringsvärde till 56.600.000 kr.

Markvärdet uppgår till 1.094.381 kr och är inte föremål för avskrivning. En eventuell värdenedgång hanteras istället genom nedskrivning. Markanläggningar avser anläggning av p-platser år 2007 samt renovering av trappor och räcken år 2011.

Not 8	Tilläggsisolering vindar	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	0
	Inköp	341 247	0
	Utgående anskaffningsvärden	341 247	0
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	-8 531	0
	Utgående avskrivningar	-8 531	0
	Redovisat värde	332 716	0

Vindarna har tilläggsisolerats under år 2017. Avskrivningstiden har bedömts till 40 år.

Not 9	Bergvärmeinstallation	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 769 760	2 769 760
	Utgående anskaffningsvärden	2 769 760	2 769 760
	Ingående avskrivningar	-1 375 986	-1 237 498
	Årets avskrivningar	-138 488	-138 488
	Utgående avskrivningar	-1 514 474	-1 375 986
	Redovisat värde	1 255 286	1 393 774

Not 10	Ventilationsanläggning	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 132 982	1 132 982
	Utgående anskaffningsvärden	1 132 982	1 132 982
	Ingående avskrivningar	-177 778	-155 118
	Årets avskrivningar	-22 660	-22 660
	Utgående avskrivningar	-200 438	-177 778
	Redovisat värde	932 544	955 204

Not 11	Installation av oljepanna	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 292 706	1 292 706
	Utgående anskaffningsvärden	1 292 706	1 292 706
	Ingående avskrivningar	-879 012	-827 304
	Årets avskrivningar	-51 708	-51 708
	Utgående avskrivningar	-930 720	-879 012
	Redovisat värde	361 986	413 694

Not 12	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	0
	Inköp	8 815 651	0
	Utgående anskaffningsvärden	8 815 651	0

De pågående nyanläggningarna avser investering i balkonger med 6.737.476 kr samt frånluftsvärmeåtervinning till bergvärmesystemet med 2.078.175 kr. Balkongarbetena är slutförda och besiktigade under mars 2018. Ca. 20 % av balkongarbetena har bedömts vara ren ersättningsinvestering för tidigare balkonger och har istället kostnadsförts direkt under 2017. Uppvärmningssystemet beräknas vara klart under första halvåret 2018.

Not 13	Övriga skulder till kreditinstitut	2017-12-31	2016-12-31
	Swedbank Hypotek, tremånadersränta 0,969 %	613 940	613 940
	Swedbank Hypotek, tremånadersränta 0,458 %	2 980 000	3 000 000
	Swedbank Hypotek, tremånadersränta 0,458 %	3 000 000	3 010 000
	Swedbank Hypotek, tremånadersränta 0,781 %	5 000 000	0
	Swedbank Hypotek, tremånadersränta 0,827 %	5 500 000	0
	Swedbank Hypotek, villkorsändringsdag 191220, ränta 1,17 %	2 677 500	2 707 500
	Avgår kortfristig del (amorteringar inom ett år)	-60 000	-60 000
		19 711 440	9 271 440

Den del av lånen som förfaller senare än fem år från räkenskapsårets utgång uppgår till 19.471.440 kr.

Under 2017 har upplåning skett med 10.500.000 kr för att finansiera balkonginvestering, investering i värmesystem samt tilläggsisolering av vindar. Föreningen amorterar löpande normalt 60.000 kr per år. När ekonomin så tillåter görs extraamorteringar.

Not 14	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 802 000	13 037 000
		<i>19 802 000</i>	<i>13 037 000</i>
	Summa ställda säkerheter	19 802 000	13 037 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under mars månad 2018 har balkongarbetena slutförts och slutbesiktigats. Återställning av markytor kvarstår dock, vilket kommer att utföras under våren och sommaren. För att på sikt finansiera balkonginvesteringen tar föreningen fr.o.m. 2018-01-01 ut ett tillägg till årsavgiften. För de nybyggda balkongerna uppgår tillägget till 450 kr per månad och för de som har renoverats och förlängts uppgår tillägget till 325 kr per månad.

Arbetet med att komplettera bergvärmesystemet med frånluftsvärmeåtervinning samt att eliminera beroendet av oljeuppvärmning har fortsatt och kommer att slutföras under första halvåret 2018. Det som återstår är elarbeten där Vattenfall som elnätsägare måste utföra dessa.

UNDERSKRIFTER

Gustavsberg den / - 2018

Eva Molander

Thomas Nilsson

Tord Rönnqvist

Susanne Larsson

Rune Wåglund

Kennet Solback

Åke Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats

Robert Dohrman
Auktoriserad revisor