

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Metaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2006-10-31 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Isabelle Ahlström	Ledamot
Ann-Charlotte Gillhart	Ledamot
Pierre Ljungqvist	Ledamot
Jacob Nelson	Ledamot

Francesca Hervorsdotter Östberg Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Jonasson Ordinarie Extern BoRevision

Valberedning

Björn Eklund Sammanställande
Leif Karlander

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2017-10-03. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Långreven 15	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 148 m², varav 1 148 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
-----------------------	-------------------------------------

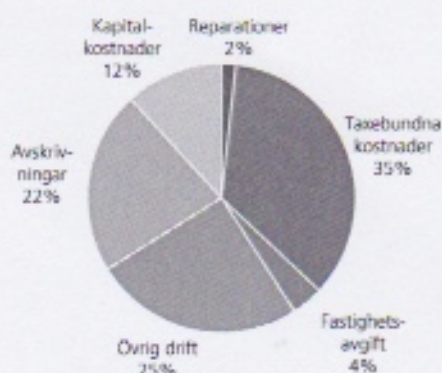
Handwritten signatures and initials:
AG
PAG
AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 262 606	1 681 049
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	839 424	839 424
Finansiella intäkter	27	166
Minskning kortfristiga fordringar	1 092	29 217
Ökning av kortfristiga skulder	1 539	0
	842 082	868 807
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	532 485	1 149 918
Finansiella kostnader	95 174	95 918
Minskning av långfristiga skulder	12 597	11 574
Minskning av kortfristiga skulder	0	29 840
	640 256	1 287 250
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 464 432	1 262 606
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	201 826	-418 443

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En underhållsplan har upprättats. Denna visade att inget i fastigheten kräver omedelbara eller större åtgärder. Under 2018 kommer styrelsen ta eventuella beslut kring smärre åtgärder.

Under året har två städdagar genomförts, en på hösten och en på våren. Föreningens medlemmar har också hjälpts åt med snöskottning och trädgårdsskötsel.

Ny tvättnaskin inköpt (och även torkskåp 2018).

Ny radonmätning påbörjades i december på uppmaning av Stockholms Stads Miljöförvaltning som ville att vi mätte fler lägenheter (förra gången fyra stycken, denna gång sex stycken). Resultatet denna gång visade att vi ligger under de angivna gränsvärdena varför ärendet är avskrivet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelser under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31 st

Tillkommande medlemmar: 0 st

Avgående medlemmar: 0 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	731	731	731
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 408	1 419	1 429
Elkostnad/m ² totalyta	24	21	23
Värmekostnad/m ² totalyta	167	147	159
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	24	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	83	84	84
Soliditet (%)	90	90	90
Resultat efter finansiella poster (tkr)	35	-583	-13
Nettoomsättning (tkr)	839	839	839

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 148 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	11 795 085	0	0	11 795 085
Upplåtelseavgifter	6 670 285	0	0	6 670 285
Fond för yttre underhåll	90 600	0	-234 700	325 300
S:a bundet eget kapital	18 555 970	0	-234 700	18 790 670
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 959 236	0	-348 001	-1 611 235
Årets resultat	35 337	35 337	582 701	-582 701
S:a ansamlad förlust	-1 923 899	35 337	234 700	-2 193 936
S:a eget kapital	16 632 071	35 337	0	16 596 734

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	35 337
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 959 236
summa balanserat resultat	-1 923 899

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll	-90 600
att i ny räkning överförs	-2 014 499

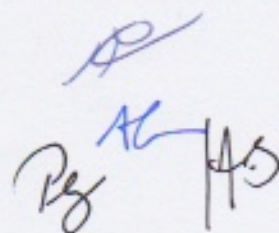
Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	839 424	839 424
Summa rörelseintäkter		839 424	839 424
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-407 147	-1 009 347
Övriga externa kostnader	Not 4	-102 997	-111 660
Personalkostnader	Not 5	-22 341	-28 912
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-176 455	-176 455
Summa rörelsekostnader		-708 941	-1 326 373
RÖRELSERESULTAT		130 483	-486 949
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27	166
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 174	-95 918
Summa finansiella poster		-95 147	-95 752
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		35 337	-582 701
ÅRETS RESULTAT		35 337	-582 701

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	16 909 114	17 085 570
Summa materiella anläggningstillgångar		16 909 114	17 085 570
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 909 114	17 085 570
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	1 469 716	1 268 645
Summa kortfristiga fordringar		1 469 716	1 268 645
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	338
Summa kassa och bank		0	338
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 469 716	1 268 982
SUMMA TILLGÅNGAR		18 378 831	18 354 552



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 465 370	18 465 370
Fond för yttre underhåll	Not 9	90 600	325 300
Summa bundet eget kapital		18 555 970	18 790 670
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 959 236	-1 611 235
Årets resultat		35 337	-582 701
Summa fritt eget kapital		-1 923 899	-2 193 936
SUMMA EGET KAPITAL		16 632 071	16 596 734
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	1 603 077	1 617 170
Summa långfristiga skulder		1 603 077	1 617 170
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	13 700	12 204
Leverantörsskulder		51 881	47 119
Skatteskulder		34	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	78 068	81 325
Summa kortfristiga skulder		143 683	140 648
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 378 831	18 354 552

Noter

Belopp i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100	100
Fastighetsförbättringar	30	30

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	839 429	839 429
Öresutjämning	-5	-5
	839 424	839 424

Handwritten signatures and initials: "Pj", "AL", and "AB".

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	24 655	24 068
	Städning enligt beställning	10 500	0
	Sotning	0	14 250
	Hissbesiktning	2 449	2 366
	Myndighetstillsyn	3 555	1 080
	Gård	1 261	2 063
	Serviceavtal	2 826	4 236
	Förbrukningsmateriel	2 372	1 136
		47 618	49 199
	Reparationer		
	Tvättstuga	6 364	0
	Lås	0	409
	Elinstallationer	7 899	0
	Hiss	0	4 381
	Fasad	0	5 875
		14 263	10 665
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	46 625
	Fönster	0	567 445
		0	614 070
	Taxebundna kostnader		
	El	27 180	23 800
	Värme	191 868	168 418
	Vatten	29 082	28 100
	Sophämtning/renhållning	25 724	24 631
	Grovsopor	9 765	10 500
		283 619	255 449
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 983	44 480
	Kabel-TV	4 104	5 052
		30 087	49 532
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	31 560	30 432
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	407 147	1 009 347

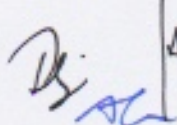
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	0	306
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Övriga förluster	0	-7 602
	Revisionsarvode extern revisor	11 156	-125
	Föreningskostnader	761	846
	Fritids- och trivselkostnader	0	452
	Förvaltningsarvode	46 222	44 998
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 000
	Administration	1 273	2 335
	Konsultarvode	38 588	62 075
	Föreningsavgifter	4 997	4 950
		102 997	111 660

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	17 000	22 000
	Sociala kostnader	5 341	6 912
		22 341	28 912

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	116 440	116 440
	Förbättringar	60 015	60 015
		176 455	176 455

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 181 265	19 281 265
	Nyanskaffningar	0	-100 000
	Utgående anskaffningsvärde	19 181 265	19 181 265
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 095 695	-1 919 240
	Årets avskrivningar enligt plan	-176 455	-176 455
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 272 151	-2 095 695
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 909 114	17 085 570
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 835 000	5 835 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 600 000	12 600 000
	Taxeringsvärde mark	17 600 000	17 600 000
		30 200 000	30 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	30 200 000	30 200 000
		30 200 000	30 200 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	5 284	5 282
	Skattefordran	0	1 094
	Klientmedel hos SBC	1 464 432	1 262 269
		1 469 716	1 268 645


 43

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	325 300	290 368
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	90 600	34 932
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-325 300	0
	Vid årets slut	90 600	325 300

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	5,860 %	1 616 777	1 629 374	2018-04-27
	Summa skulder till kreditinstitut		1 616 777	1 629 374	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 700	-12 204	
			1 603 077	1 617 170	

Om fern är beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 548 277 kr.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 414 000	11 414 000
	Eventualförpliktelser	Inga	

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Avgifter och hyror	78 068	81 325
		78 068	81 325

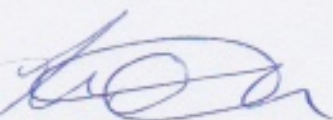
Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inget större underhåll planerat, men stenläggning och trappor i trädgården skall ses över och eventuellt läggas om.

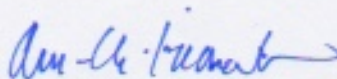
Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 AS
 Bg
 14.3

Styrelsens underskrifter

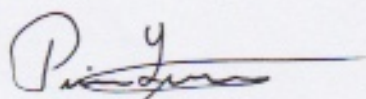
STOCKHOLM den 30 / 4 2018



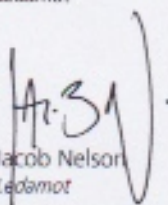
Isabelle Ahlström
Ledamot



Ann-Charlotte Gillhart
Ledamot

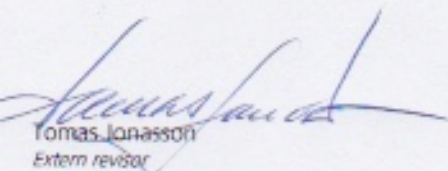


Pierre Ljungqvist
Ledamot



Jacob Nelson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2018



Tomas Jonasson
Extern revisör