

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren Johannelund

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 2012-06-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-07-09 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-04 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Johannelund-Lövsta Allé Samf. Föreningens andel är 6,97 procent. Samfälligheten förvaltar parkering 6,97 % Avfallshantering 6,92% Grönytor 4,48%.

Styrelsen

Christian Johannes Schreil	Ordförande
Viktor Karlström	Ledamot
Jessica Anne Leth Lindau	Ledamot
Rikard Wallström	Ledamot
Mattis Schilke	Suppleant
Christina Kurba Sundström	Suppleant
Sund Revision AB	Revisor
Bo Eric Svensson	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bo-Eric Svensson

Ordinarie Extern

Sund Affärsbyrå AB



Valberedning

Marie Berglöf
Pirjo Katisko

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Lövråfsan 2	2013	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 2 flerbostadshus.

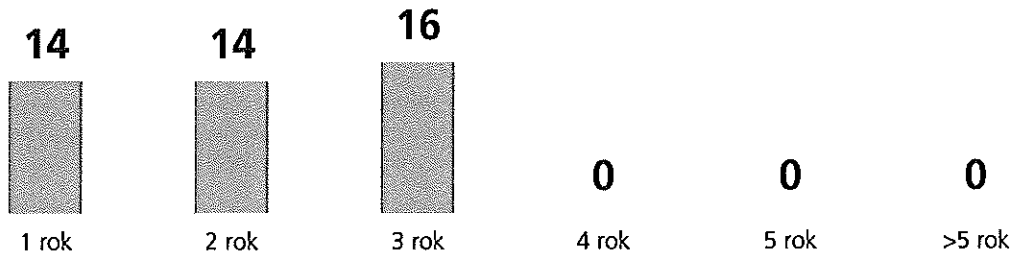
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 470 m², varav 2 470 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gårdshus

Kommentar

Tvättstuga och teknikutrymmen

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK Besiktning	2017	Utförd av Gunnar Karlsen Sverige AB, godkänt efter kontroll och nästa besiktning görs i november 2023
Planerat underhåll	År	
OVK Besiktning	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

§

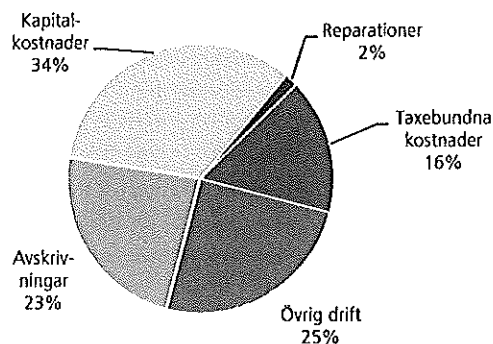
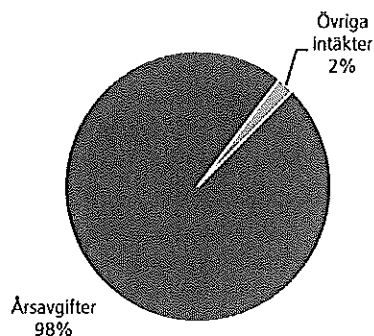
Avtal	Leverantör
Fastighetsunderhåll	Dirigo Fastighet & Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	ÖBF AB
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Yttre förvaltning	Svensk Markservice AB
Hissunderhåll	Kone AB
Tv/Bredband	Telia AB
El	Ellevio AB
Värme	Ellevio AB
Vatten	Stockholm Vatten
Städning	ISS Facility Services AB
Hissbesiktning	Inspecta
Parkering	Q-Park AB
Fastighetsförsäkring	Söderberg & Partners
Avfallshantering	Johannelund-Lövsta Allé Samf.

Föreningens ekonomi

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 209 508	914 591
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 057 927	2 038 276
Finansiella intäkter	16	0
Minskning kortfristiga fordringar	8 640	24 315
	2 066 583	2 062 591
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	861 427	731 076
Finansiella kostnader	673 523	814 115
Minskning av långfristiga skulder	200 000	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	51 053	22 483
	1 786 003	1 767 674
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 490 089	1 209 508
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	280 580	294 917

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vårstädning skedde den 6 maj 2017
- OVK Besiktning har utförts med godkänt resultat, nästa tillfälle blir 2023
- Byte av filter till medlemmarnas radiatorer i slutet på februari 2017
- Under året har nya avtal för fastighetsunderhåll och städ upprättats, med Dirigo respektive ISS
- Nya försäkringsavtal har upprättats med Söderberg & Partners
- Räntan förhandlades till det bättre under året, lett till sänkta kostnader. Innan ändring var räntesatsen 2.93%, efter förhandling har föreningen en ränta på 1.34% på en tredjedel av lånet i 3 år. Villkor för kvarvarande lån som ska förhandlas görs i början på 2019.
- Avsättning till fond för yttre underhåll

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Överlåtelse under året: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 71 st

Tillkommande medlemmar: 15 st

Avgående medlemmar: 19 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	816	812	800	600
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 842	11 923	12 004	12 085
Elkostnad/m ² totalyta	48	43	45	39
Värmekostnad/m ² totalyta	48	44	52	25
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	29	29	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	273	330	335	268
Soliditet (%)	68	68	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	53	23	-50	1
Nettoomsättning (tkr)	2 040	2 023	1 993	1 486

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 470 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	40 000 000	0	0	40 000 000
Upplåtelseavgifter	24 180 000	0	0	24 180 000
Fond för yttre underhåll	247 000	61 750	0	185 250
S:a bundet eget kapital	64 427 000	61 750	0	64 365 250
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-273 143	-61 750	22 685	-234 077
Årets resultat	52 593	52 593	-22 685	22 685
S:a ansamlad förlust	-220 550	-9 157	0	-211 393
S:a eget kapital	64 206 450	52 593	0	64 153 857

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	52 593
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	211 392
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-61 750
summa balanserat resultat	202 235

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

30 250
232 485

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	2 040 103	2 022 961
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 824	15 315
Summa rörelseintäkter		2 057 927	2 038 276
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-613 327	-492 068
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 662	-122 044
Personalkostnader	Not 6	-116 438	-116 964
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-470 400	-470 400
Summa rörelsekostnader		-1 331 827	-1 201 476
RÖRELSERESULTAT		726 100	836 800
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-673 523	-814 115
Summa finansiella poster		-673 507	-814 115
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		52 593	22 685
ÅRETS RESULTAT		52 593	22 685

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	92 316 000	92 786 400
Summa materiella anläggningstillgångar	92 316 000	92 786 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	92 316 000	92 786 400
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 438 335	655 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	8 691
Summa kortfristiga fordringar	1 438 335	664 145
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	51 754	554 004
SBC klientmedel i SHB	0	-1
Summa kassa och bank	51 754	554 003
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 490 089	1 218 148
SUMMA TILLGÅNGAR	93 806 089	94 004 548

P

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 180 000	64 180 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	247 000	185 250
Summa bundet eget kapital		64 427 000	64 365 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-273 143	-234 077
Årets resultat		52 593	22 685
Summa fritt eget kapital		-220 550	-211 393
SUMMA EGET KAPITAL		64 206 450	64 153 857
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	29 050 000	29 250 000
Summa långfristiga skulder		29 050 000	29 250 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	200 000	200 000
Leverantörsskulder		64 799	90 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	284 839	310 664
Summa kortfristiga skulder		549 638	600 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 806 089	94 004 548

8

Noter

Belopp anges i kronor om inget 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	150 år	150 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 015 514	2 005 583
Överlåtelse/pantsättning	21 421	15 729
Avgift andrahandsuthyrning	3 236	1 668
Öresutjämning	-68	-18
	2 040 103	2 022 961

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	17 824	15 315
	17 824	15 315

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	43 852	39 948
	Fastighetsskötsel beställning	14 006	2 589
	Snöröjning/sandning	12 425	23 734
	Städning entreprenad	40 016	34 789
	Städning enligt beställning	469	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	30 250	0
	Hissbesiktning	5 228	0
	Myndighetstillsyn	9 435	0
	Gemensamma utrymmen	293	0
	Gård	346	391
	Serviceavtal	0	10 931
	Förbrukningsmateriel	21 485	7 838
	Teleport/hissanläggning	8 370	0
	Brandskydd	6 308	0
		192 483	120 220
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	6 825
	Lås	4 588	880
	Ventilation	21 135	5 576
	Elinstallationer	1 578	0
	Vattenskada	3 715	0
		31 016	13 281
	Taxebundna kostnader		
	El	119 656	106 334
	Värme	117 820	109 300
	Vatten	76 592	72 828
	Sophämtning/renhållning	14 256	28 829
		328 324	317 291
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 124	25 821
	Samfällighetsavgift	8 960	0
	Kabel-TV	15 420	15 456
		61 504	41 277
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	613 327	492 068

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	0	188
	Inkassering avgift/hyra	850	593
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	0
	Föreningskostnader	15 719	16 569
	Fritids- och trivselkostnader	758	415
	Förvaltningsarvode	53 814	64 663
	Förvaltningsarvoden övriga	13 331	22 929
	Administration	23 399	3 235
	Korttidsinventarier	0	211
	Konsultarvode	3 500	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 290	5 290
	Övriga driftkostnader	0	7 951
		131 662	122 044

9

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	88 600	89 000
	Sociala kostnader	27 838	27 964
		116 438	116 964
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	470 400	470 400
		470 400	470 400
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	94 080 000	94 080 000
	Utgående anskaffningsvärde	94 080 000	94 080 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 293 600	-823 200
	Årets avskrivningar enligt plan	-470 400	-470 400
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 764 000	-1 293 600
	Planenligt restvärde vid årets slut	92 316 000	92 786 400
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 520 000	23 520 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde mark	13 200 000	13 200 000
		48 200 000	48 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 200 000	48 200 000
		48 200 000	48 200 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	0	-51
	Klientmedel hos SBC	1 438 335	655 505
		1 438 335	655 454
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	0	8 691
	Förvaltningsarvode	0	0
	Markskötsel	0	0
		0	8 691

B

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	185 250	61 750
	Reservering enligt stadgar	61 750	61 750
	Reservering enligt stämmobeslut	0	61 750
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	247 000	185 250

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
Swedbank	1,340 %	10 000 000	10 000 000	2020-02-25
Swedbank	1,870 %	9 250 000	9 450 000	2022-12-20
Swedbank	3,420 %	10 000 000	10 000 000	2019-02-21
	Summa skulder till kreditinstitut	29 250 000	29 450 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000	
		29 050 000	29 250 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 250 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	44 400	44 400
	Sociala avgifter	13 950	13 950
	Ränta	59 489	74 407
	Avgifter och hyror	167 000	177 907
		284 839	310 664

§

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

- Förberett för kommande byte av filter för medlemmarnas radiatorer
- Förfrågan om underhållsplan har initierats, ska färdigställas under 2018

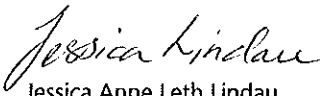
Styrelsens underskrifter

VÄLLINGBY den 8/4 2018

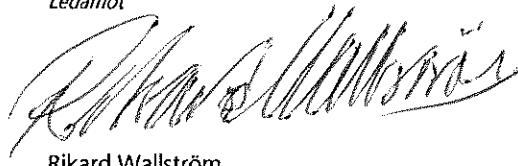


Christian Johannes Schreil
Ordförande

Viktor Karlström
Ledamot



Jessica Anne Leth Lindau
Ledamot



Rikard Wallström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/4 2018



Bo-Eric Svensson
Extern revisor