

Årsredovisning för

Brf Skogsglántan, Lillängen

769610-6389

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skogsglántan, Lillängen, 769610-6389 får härmed avge årsredovisning för Räkenskapsår 2017, vilket är föreningens 14:e verksamhetsår. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastighet

Fastigheten ligger i Nacka kommun, stadsdel Sicklaön och har beteckningen Sicklaön 146:13 i Nacka kommun.

På fastigheten finns tre st. bostadshus innehållande 35 st. lägenheter samt ett förrådshus.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos If Skadeförsäkringar AB. Försäkringen har s.k. bostadsrättstillägg samt ansvarsförsäkring för styrelsen och revisorerna.

Den totala boarean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 2 833 kvm.

Lägenhetsfördelning:

9 st	2 rum och kök
20 st	3 rum och kök
6 st	4 rum och kök

Föreningens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med 112 000 kr enligt uppdaterade underhållsplanen.

Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsavgift

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 2005 och har deklarerats som färdigställd hos Skatteverket. Fastigheten har åsatts värdeår 2005. Enligt regler som gäller från och med 2008 ersätts fastighetsskatten med en fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för 2017 är 1 315 kr/lgh.

Avtal

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av WIAB, Wahlings Installationsservice AB.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB.

Föreningen har avtal med Com Hem AB om basutbud för kabel-TV och bredband för samtliga hushåll.

Föreningsfrågor

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-03-11.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2004-11-11.

Gemensamhetslokalen har använts vid ca 20 tillfällen och varit uthyrd till medlemmarna vid ca 53 övernattningar. Karin Skogmo-Rosendahl har svarat för bokning och administration.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätt till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning om lägenhet utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras bostadsrättshavaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Pansättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Azets Insight AB.

Styrelsens årliga besiktning av byggnaderna ägde rum 2017-10-23. Inga väsentliga brister noterades.

Göran Åhman har sedan årsmötet i maj 2017 fortsatt uppdrag inom föreningen som stöd till såväl styrelse som enskilda medlemmar i praktiska/tekniska ärenden.

Under vår och höst har städdagar genomförts med god uppslutning av medlemmarna. Arbetet har avslutats med korvgrillning i syrenbersån.

Traditionell träff med glögg hölls den 14 december.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende parkering. Andelen för framtida drift och underhåll har fastställts för vår fastighet till 24/29. Fastigheten är även delägare i marksamfällighet avseende marken avsedd för parkering, Sicklaön S:72 i Nacka kommun. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med minst 1 och högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2017-05-11) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Erik Jansson	Ordförande
Lars Österman	Sekreterare
Vera Lenander	Ledamot
Kristina Törnblom	Ledamot
Sven Lindgren	Ledamot
Marianne Linder	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit 12 st. protokollförda sammanträden, förutom konstituerade sammanträden efter årsmötet.

Revisorer och revisorssuppleanter

Siv Forslin	Revisor
Britt-Louise Sellström Åhman	Suppleant

Valberedning

Lena Guste	Sammankallande
Eva Hofsten	
Benny Olsson	

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna var oförändrade under 2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Projektet Nacka bygger stad

Med stöd av mandat från extra föreningsstämma under 2016 har förslag framtagits för en eventuell ny parkeringslösning och diskussioner förts med Nacka kommun och Skanska om förutsättningarna för en eventuell försäljning av föreningens andel av marksamfällighet Sicklaön S72, som ägs till lika delar av Skandia Fastigheter AB och Brf Skogsglántan, Lillängen och används som parkeringsplats (se även under avsnitt Gemensamhetsanläggning).

Stamspolning av avloppssystem

Stamspolning av fastighetens avloppssystem genomfördes i juni av Solna Högtrycksspolning AB. Högtrycksspolning utfördes av stickledning, vattenlås och golvbrunnar i samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen. Funktionskontroll av avloppssystemet gjordes och dokumenterades i protokoll.

OVK -besiktning och rengöring ventilationssystem

I enlighet med lagar och föreskrifter ska obligatorisk ventilationskontroll regelbundet göras genom besiktning av certifierad kontrollant, s.k. OVK - besiktning. För vår förening gäller att besiktning görs vart 6:e år. Besiktningen 2017 var den andra sedan husen byggdes, den första utfördes 2011.

OVK - besiktningen 2017 utfördes av oberoende kontrollant från WIAB. Besiktningen visade att ventilationssystemet inte uppfyllde gällande krav och måste åtgärdas (ca 60 % luftgenomsläpp). Detta åtgärdades genom att en utförarenhet inom WIAB utförde rengöring av ventilationskanalerna. I samband med detta uppmättes också luftflöden och alla ventiler reglerades in så att rätt luftflöden uppnåddes i alla lägenheter. Efter detta gjordes en ny besiktning som gav godkänt resultat. Protokoll från OVK - besiktningen upprättades som även tillställdes Nacka kommun.

Vid besiktningen noterades att ett av uttagen för inluft inte fungerade i en lägenhet. WIAB har fått i uppdrag att åtgärda detta under våren 2018.

Nya ventilationsfilter har utdelats till alla hushåll med en beskrivning av hur filtren, som sitter bakom elementen, ska bytas. Varje lägenhetsinnehavare är själv ansvarig att byta filtren.

Sommarunderhåll

Avtalet med Nicator avseende sommarunderhåll har sagts upp och ersatts med nytt avtal med HSB Teknik. Det nya avtalet börjar gälla 2018-04-01.

Inpasseringssystemet

Under sommaren 2017 moderniserade vi våra portlås och porttelefoner. Ett nytt inpasseringssystem som öppnas med brickor istället för koder infördes. Varje lägenhet erhöll 3 st brickor med möjlighet att beställa/köpa fler. Varje bricka är individuell och kan vid förlust spärras, så att den inte fungerar. Den 1 november 2017 upphörde koderna att fungera. Telefonsystemet övergick till IP - telefoni, vilket också gjorde att fler nummer kan vara kopplad till varje lägenhet.

Medlemsinformation

	2017	2016
Antal medlemmar		
vid räkenskapsårets början	40	40
Tillkommande medlemmar	5	1
Avgående medlemmar	-3	-1
Summa medlemmar vid räkenskapsårets slut	42	40

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 306	2 308	2 262	2 230
Resultat efter finansiella poster, tkr	-67	11	-23	-109
Soliditet, %	67	67	68	68
Kassalikviditet, %	390	334	328	197
Underhållsfond, tkr	1 590	1 500	1 438	1 351
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 236	10 236	10 236	10 236
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	787	787	772	756
Genomsnittlig skuldränta, %	2,05	2,59	2,85	3,14
Taxeringsvärde, tkr	54 200	54 200	52 800	52 800

Definitioner av nyckeltal framgår av Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	35 624 000	23 795 000	1 500 014	-6 807	11 393	60 923 600
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			89 976			89 976
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-78 583	-11 393	-89 976
Årets resultat					-67 356	-67 356
Belopp vid årets utgång	35 624 000	23 795 000	1 589 990	-85 390	-67 356	60 856 244

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-85 390
årets resultat	-67 356
Totalt	-152 746
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av fond för yttre underhåll ianspråktagas	-49 000
reserveras till fond för yttre underhåll	112 000
i ny räkning överförs	-215 746
Totalt	-152 746

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 305 594	2 308 126
Övriga rörelseintäkter		60	180
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 305 654	2 308 306
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 233 505	-978 330
Övriga externa kostnader		-97 978	-126 612
Personalkostnader	4	-87 977	-79 082
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-360 450	-360 450
Summa rörelsekostnad		-1 779 910	-1 544 474
Rörelseresultat		525 744	763 832
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-593 100	-752 444
Summa finansiella poster		-593 100	-752 439
Resultat efter finansiella poster		-67 356	11 393
Resultat före skatt		-67 356	11 393
Årets resultat		-67 356	11 393

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	88 459 628	88 820 078
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		88 459 628	88 820 078
Summa anläggningstillgångar		88 459 628	88 820 078
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		22 880	844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	49 435	42 437
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		72 315	43 281
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 805 250	1 532 238
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 805 250	1 532 238
Summa omsättningstillgångar		1 877 565	1 575 519
SUMMA TILLGÅNGAR		90 337 193	90 395 597

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		59 419 000	59 419 000
Fond för yttre underhåll		1 589 990	1 500 014
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>61 008 990</u>	<u>60 919 014</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-85 390	-6 807
Årets resultat		-67 356	11 393
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-152 746</u>	<u>4 586</u>
Summa eget kapital		<u>60 856 244</u>	<u>60 923 600</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	7,8		
Övriga skulder till kreditinstitut		29 000 000	29 000 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>29 000 000</u>	<u>29 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		-	2 000
Leverantörsskulder		181 696	124 797
Skatteskulder		47 150	23 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	252 103	321 302
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>480 949</u>	<u>471 997</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>90 337 193</u>	<u>90 395 597</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	525 744	763 832
Erhållna räntor	-	5
Erlagda räntor	-593 100	-752 444
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	360 450	360 450
	<u>293 094</u>	<u>371 843</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	293 094	371 843
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-29 035	-8 092
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	8 953	150 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten	273 012	514 600
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	273 012	514 600
Likvida medel vid årets början	1 532 238	1 017 639
Likvida medel vid årets slut	1 805 250	1 532 239

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag K(2).

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	200

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Garage och p-platser	65 318	68 450
Övernattningslägenhet	11 600	11 000
Årsavgifter	2 228 676	2 228 676
Summa	2 305 594	2 308 126

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	17 983	17 652
Snöröjning	11 735	13 281
Trädgårdsskötsel	37 945	33 244
Trädgård Samfällighet	9 343	9 184
Snöröjning Samfällighet	35 203	39 844
Städ	84 677	62 930
Hiss & Dörröppnare avtal	46 529	46 673
Hissbesiktning	3 313	3 258
Reparationer	53 767	34 710
Reparation hissar	5 245	4 300
Reparation byggnad	193 613	-
El	63 646	59 934
Fjärrvärme	324 657	323 102
Vatten	86 017	89 107
Sophämtning	67 752	62 367
Fastighetsförsäkring	59 947	48 719
Bredband	58 720	58 846
Kabel-TV	27 389	26 800
Fastighetsskatt	46 024	44 379
Summa	1 233 505	978 330

Not 4 Personalkostnader

***Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader,
inklusive pensionskostnader***

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	71 400	63 910
Löner	5 000	2 917
Totala löner och ersättningar	76 400	66 827
Sociala avgifter enligt lag och avtal	11 577	12 255
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	87 977	79 082

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	72 090 000	72 090 000
	<u>72 090 000</u>	<u>72 090 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-1 859 922	-1 499 472
- Årets avskrivning enligt plan	-360 450	-360 450
	<u>-2 220 372</u>	<u>-1 859 922</u>
Utgående redovisat värde på byggnad	69 869 628	70 230 078
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	18 590 000	18 590 000
Utgående anskaffningsvärde	18 590 000	18 590 000
Utgående redovisat värde på mark	18 590 000	18 590 000
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	88 459 628	88 820 078

Taxeringsvärde

Sicklaön 146:13 i Nacka kommun

	2017-12-31	2016-12-31
Taxeringsvärde byggnad:	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark:	17 200 000	17 200 000
	<u>54 200 000</u>	<u>54 200 000</u>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	54 200 000	54 200 000
Lokaler:	-	-

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
If	21 697	18 052
Com Hem	18 647	11 718
Com Hem	2 532	6 855
Com Hem	885	444
Anticimex	2 907	2 800
BRF NET	2 768	2 568
	<u>49 436</u>	<u>42 437</u>

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta% 2017-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2018 enl. låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
1.Handelsbanken Hypotek	2,15	2018-09-30	-	10 000 000	10 000 000
2.Handelsbanken Hypotek	1,00	2019-12-01	-	10 000 000	10 000 000
3.Handelsbanken Hypotek	0,97	2020-12-30	-	9 000 000	9 000 000
Totalt			-	29 000 000	29 000 000

Not 8 Checkräkningskredit

	2017-12-31	2016-12-31
Beviljad checkkredit	1 000 000	1 000 000
Utnyttjad checkkredit	-	-
Outnyttjad checkräkningskredit	1 000 000	1 000 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	4 167	8 056
Förutbetalda hyresinkomster	182 060	192 823
Styrelsearvoden	32 185	27 500
Löner	2 917	2 917
Sociala avgifter	7 362	6 285
Revisionsarvode	9 900	8 000
Städ dec	-	4 263
Ei Ventilvägen 3 övernattningsrum	116	104
Ei Ventilvägen 1	1 681	1 605
Ei Ventilvägen 3	2 547	2 416
Ei Lillängsvägen 4	1 624	1 521
Fjärrvärme dec	-	46 863
Sophämtning dec	-	2 699
Snöröjning dec	7 544	8 750
Uppdaterad underhållsplan	-	7 500
	252 103	321 302

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	31 300 000	31 300 000
Summa ställda säkerheter	31 300 000	31 300 000

Eventalförpliktelser

Inga Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Skogsgläntan är från 2018 medlem i organisationen Bostadsrätterna, ett medlemskap som kan nyttjas såväl av styrelsen som enskilda medlemmar.

Under våren 2018 kommer en förändring av föreningens stadgar att behandlas, som bland annat innebär en anpassning till förändrad lagstiftning.

Underskrifter

Nacka 2018 - -

Erik Jansson
Ordförande

Lars Österman
Sekreterare

Vera Lenander
Ledamot

Kristina Törnblom
Ledamot

Sven Lindgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 -

Siv Forslin
Föreningens revisor